



14ème législature

Question N° : 28368	De Mme Jacqueline Maquet (Socialiste, républicain et citoyen - Pas-de-Calais)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > taxe foncière sur les propriétés non bâties	Analyse > terrains constructibles. réforme.
Question publiée au JO le : 04/06/2013 Réponse publiée au JO le : 25/02/2014 page : 1832		

Texte de la question

Mme Jacqueline Maquet attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'article 1396 du code général des impôts (CGI) relatif à la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles classés comme tels dans les documents d'urbanisme. Cette mesure vise à lutter contre la rétention foncière dans les zones urbaines et de promouvoir un meilleur équilibre dans l'aménagement du territoire en incitant les propriétaires à vendre leurs terrains constructibles. La loi n° 2012-254 du 14 mars 2012 (article 28) de finances rectificatives pour 2012 a élargi le champ d'application des terrains constructibles concernés par le dispositif prévu à l'article 1396 du CGI. La majoration est dorénavant applicable non seulement aux terrains constructibles situés dans les zones urbaines, mais également à ceux situés dans les zones à urbaniser. De plus, à compter de la taxe foncière 2013, la superficie retenue pour le calcul de la majoration sera réduite de 200 m² au lieu de 1 000 m² précédemment. Aux termes de l'article 1396 du CGI, la valeur locative des terrains constructibles peut être majorée dans une fourchette comprise entre 0 et 3 euros/m² contre 0,78 avant 2008. La liste des parcelles éligibles à la majoration de la valeur locative des terrains constructibles est dressée par le maire. Cette liste doit identifier les parcelles et mentionner la superficie concernée par la majoration dans le cas où la parcelle n'est pas majorable dans son intégralité. Cette mesure qui concerne les propriétaires se répercute aussi le cas échéant sur les fermiers locataires des terrains constructibles et un cinquième au minimum du montant de la taxe foncière perçue est supportée par l'exploitant agricole preneur à bail rural de ces terrains. Dans la région Nord-Pas-de-Calais, de nombreuses exploitations présentent la particularité d'être située en zone urbaine ou périurbaine. Des accords avec les propriétaires voisins, autorise de préserver des parcelles agricoles autour des bâtiments d'exploitation. Cette situation autorise le maintien, voire le développement, de ces exploitations. La surtaxation exorbitante des terrains va obliger les propriétaires à vendre et, de fait, va enfermer les corps de ferme. Aussi elle souhaite savoir si dans le cadre de la loi sur le logement relatif à la densification urbaine elle compte prendre en compte la situation des exploitants situés en zone urbaine et en zone à urbaniser.

Texte de la réponse

Afin de lutter contre la rétention foncière et d'inciter à la densification résidentielle, l'article 82 de la loi de finances pour 2013 a prévu de rendre obligatoire à compter des impositions établies au titre de 2014, pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles dans les communes où la taxe sur les logements vacants est applicable, c'est-à-dire dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un

déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Le dispositif de majoration facultative de la valeur locative cadastrale est par ailleurs maintenu dans les zones où la majoration obligatoire n'est pas applicable. Cet article fixe cette majoration de plein droit à 5 € le mètre carré à partir du 1er janvier 2014, puis à 10 euros le mètre carré à partir du 1er janvier 2016, la majoration s'appliquant sur la valeur locative cadastrale augmentée de 25 % de son montant. Toutefois, les redevables qui, au 31 décembre de l'année d'imposition, ont cédé leur terrain ou ont obtenu un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir, pourront, sur réclamation, obtenir le dégrèvement de la majoration obligatoire ou de la majoration facultative. La mise en oeuvre de cet article a soulevé plusieurs difficultés. C'est pourquoi l'article 83 de la loi de finances initiale pour 2014 (LFI 2014), reporte d'un an l'entrée en vigueur de la majoration automatique dans les zones tendues, qui s'appliquera par conséquent à compter de 2015. Par ailleurs cet article exclut explicitement de la majoration automatique les terrains à usage agricole, y compris les terres en jachère. En ne renchérissant pas le coût de la détention des terrains à usage agricole situés en zone constructible, cette mesure est de nature à préserver l'agriculture de proximité et par conséquent l'existence de circuits courts pérennes. L'adoption des modifications apportées au dispositif de majoration automatique de la valeur locative des terrains contribuables par la LFI 2014 sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.