



14ème législature

Question N° : 30369	De M. Guy Delcourt (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 : 25/06/2013 Réponse publiée au JO le : 25/02/2014 page : 1832 Date de renouvellement : 31/12/2013		

Texte de la question

M. Guy Delcourt attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'inquiétude de la fédération des syndicats d'exploitants agricoles du Nord-Pas de Calais suscitée par la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles, telles que prévues par l'article 1396 de code général des impôts. Cette majoration est applicable non seulement aux terrains constructibles situés dans les zones urbaines, mais également à ceux situés dans les zones à urbaniser. Aux termes de l'article 1396 du GCI, la valeur locative des terrains constructibles peut être majorée dans une fourchette comprise entre 0 et 3 euros/m² contre 0,76 euro avant 2008. Ainsi de nombreuses exploitations de cette région présentent la particularité d'être située en zone urbaine ou périurbaine. Des accords avec les propriétaires permettent de préserver des parcelles autour des bâtiments d'exploitation. Cette situation autorise le maintien, voire le développement de ces exploitations. La surtaxe des terrains va obliger ces propriétaires à vendre et, de fait, va enfermer les corps de ferme. Cette situation risque d'aggraver les problèmes de nuisances et d'hypothéquer la possibilité d'évolution et la pérennité des exploitations. C'est la raison pour laquelle il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour reconsidérer la mise en oeuvre de cette loi en prenant en compte la situation des exploitations situées en zones urbaines ou 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), reporté 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.