



14ème législature

Question N° : 30372	De M. Daniel Fasquelle (Union pour un Mouvement Populaire - 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		

Texte de la question

M. Daniel Fasquelle attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles. L'objectif affiché de cette mesure est de 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 majoration est dorénavant applicable non seulement aux terrains constructibles situés dans les zones urbaines, mais également à ceux situés dans les zones à urbaniser (ZAU). De plus, à compter de la taxe foncière 2013, la superficie retenue pour le calcul de la majoration sera réduite à 200 m² au lieu de 1 000 m² précédemment. Cette mesure qui concerne les propriétaires se répercute aussi le cas échéant sur les fermes locataires des terrains constructibles et 1/5ème au minimum du montant de la taxe foncière perçue est supporté par l'exploitant agricole preneur à bail rural de ces terrains. Il s'interroge sur le bien-fondé d'une telle disposition qui accélère l'artificialisation des terres et met à mal l'activité agricole qui voit sa surface agricole utile diminuer chaque année de plusieurs milliers d'hectares. Il demande dans quelle mesure cette majoration qui n'atteint pas ses objectifs peut être reconsidérée pour les exploitations agricoles situées en zone U ou AU.

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 renchérisant 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.