

14ème législature

Question N° : 67489	De M. Philippe Cochet (Union pour un Mouvement Populaire - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > taxe foncière sur les propriétés non bâties	Analyse > terrains constructibles. réforme.
Question publiée au JO le : 28/10/2014 Réponse publiée au JO le : 17/02/2015 page : 1198		

Texte de la question

M. Philippe Cochet alerte Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les conséquences de la majoration de la taxe foncière sur les terrains constructibles situés dans les zones dites tendues, instaurée par la loi de finances pour 2013 et qui devrait entrer en application à compter du 1er janvier 2015. Selon les dispositions de ce texte, le propriétaire d'une parcelle de 1000 m² située dans une zone constructible, devra acquitter en 2015 une taxe foncière de 5000 euros, soit plus de 10 fois son montant actuel. Et le texte prévoit de doubler ce montant à partir de 2017, ce qui ferait passer la taxe pour cette même parcelle à 10 000 euros. Une telle taxation, à cause de son montant totalement prohibitif, apparaît comme confiscatoire et certains la comparent déjà aux mesures d'anéantissement des *koulaks* mises en place dans les années 30 par le régime stalinien. En effet, la plupart des particuliers, déjà écrasés par les impôts de toute sorte et qui ne cessent d'augmenter, ne pourront tout simplement pas s'acquitter de ce montant extravagant et seront donc contraints de vendre. Cette nouvelle mesure est tout particulièrement insupportable pour les familles et alourdit encore le fardeau que le Gouvernement fait peser sur elles. Il est, en plus, à craindre que ce taux prohibitif va accélérer le dépouillement des particuliers au profit des spéculateurs immobiliers et des promoteurs qui feront répercuter ce coût supplémentaire sur les futurs acquéreurs. En revanche, les parents qui souhaiteraient conserver leur terrain constructible pour le donner à leurs enfants et les aider ainsi à leur départ dans la vie, seront contraints de le vendre si l'enfant donataire n'est pas en capacité immédiate de faire construire sur la parcelle ainsi obtenue. Il lui demande par conséquent de lui indiquer quelles mesures compte-t-elle prendre pour éviter la spoliation que constituent les taux prohibitifs de la nouvelle taxe foncière sur le non-bâti qui contraint les familles à se départir des terrains qu'elles souhaitent transmettre à leurs enfants.

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 rendu obligatoire, à compter des impositions établies au titre de 2014 pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, 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. L'article 83 de la loi de finances initiale pour 2014, a 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. Cet article a également exclu 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. En outre, l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2014 recentre la majoration de plein droit de la valeur locative des terrains constructibles pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, prévue au A du II de l'article 1396 du code général des impôts (CGI), sur les zones géographiques marquées par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logement. Cette mesure s'appliquera dans les communes situées, cumulativement, dans le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants et dans les zones A et A bis définies en matière d'aide au logement. Ainsi, la périphérie des zones tendues, qui a pu conserver un caractère rural, sera exclue du dispositif. Afin de permettre aux communes de prendre en compte ces évolutions, un délai supplémentaire, jusqu'au 28 février 2015, est accordé aux communes sortant du champ d'application de la majoration obligatoire afin que ces dernières soient en mesure d'instituer, si elles le souhaitent, la majoration sur délibération prévue au B du II de l'article 1396 du CGI. Il est par ailleurs accordé un délai supplémentaire aux communes et établissements publics de coopération intercommunale pour communiquer la liste des terrains soumis à la majoration de plein droit et sur délibération en 2015. La date limite de transmission est reportée du 1er octobre 2014 au 21 janvier 2015. Les modifications ainsi apportées par la loi de finances pour 2014 et la loi de finances rectificative pour 2014 au dispositif de majoration automatique de la valeur locative des terrains contribuables sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.