

## 14ème législature

<b>Question N° :</b> <b>89387</b>	De <b>Mme Nathalie Kosciusko-Morizet</b> ( Les Républicains - Essonne )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Finances et comptes publics		<b>Ministère attributaire</b> > Économie et finances
<b>Rubrique</b> > impôts locaux	<b>Tête d'analyse</b> > taxe foncière sur les propriétés non bâties	<b>Analyse</b> > majoration. conséquences.
Question publiée au JO le : <b>29/09/2015</b> Réponse publiée au JO le : <b>20/09/2016</b> page : <b>8494</b> Date de changement d'attribution : <b>31/08/2016</b>		

### Texte de la question

Mme Nathalie Kosciusko-Morizet appelle l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la majoration de la valeur locative cadastrale pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) dans les communes où la taxe sur les logements vacants est applicable, c'est-à-dire 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. La loi de finances rectificative pour 2015 du 29 décembre 2014 a en effet prévu que la valeur locative cadastrale des terrains constructibles soit majorée de 25 % de son montant et d'une valeur forfaitaire fixée à 5 euros par m<sup>2</sup> pour les impositions dues au titre des années 2015 et 2016, puis à 10 euros par m<sup>2</sup> pour les impositions dues au titre de l'année 2017 et des années suivantes. Or, en plus des effets de bord non voulus inhérents aux dispositifs de zonage, cette majoration de la valeur locative apparaît déconnectée de la capacité contributive des propriétaires. Pour certains d'entre eux, cette soudaine pression fiscale est insupportable, voire intenable : le poids de l'impôt pouvant presque doubler d'une année sur l'autre (dès 2015 mais aussi pour 2017), des propriétaires pourraient être contraints à la vente de leurs biens. Si l'objectif d'inciter les propriétaires à construire du logement sur leurs terrains constructibles doit être poursuivi dans les zones dites tendues, la seule contrainte fiscale ne saurait suffire. C'est pourquoi elle lui demande quelles mesures incitatives le Gouvernement compte prendre en faveur des propriétaires de terrains constructibles, et suivant quel calendrier, pour présenter un plan complet et efficace pour la construction de logements dans les zones dites tendues.

### Texte de la réponse

La majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles, instituée par la loi du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale, a été rendue obligatoire dans les zones tendues par la première loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012). Pour rendre cet instrument de lutte contre la rétention foncière compatible avec un aménagement durable du territoire, l'article 84 de la loi de finances pour 2014 issu d'un amendement du Gouvernement, a reporté à 2015 l'application de la majoration de plein droit et a exclu du champ d'application du dispositif les terrains utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole, qu'ils soient exploités directement par le propriétaire ou donnés à bail à un agriculteur. L'article 31 de la seconde loi de finances rectificative pour 2014 a ensuite recentré la majoration de plein droit sur les zones géographiques marquées par un déséquilibre particulièrement importante entre l'offre et la demande de logement et situées dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. De cette manière, la périphérie des zones tendues, lorsqu'elle a pu conserver un caractère rural, a été exclue du dispositif et le nombre de communes concernées a

diminué de 1 151 à 618. Malgré ces aménagements, ce dispositif a pu avoir des effets excessifs pour certains contribuables. C'est pourquoi l'article 62 de la loi de finances rectificative pour 2015 du 29 décembre 2015, issu d'un amendement du Gouvernement, corrige ses effets excessifs tout en préservant son efficacité. Au titre de 2015 et de 2016, les effets de la majoration de plein droit sont en partie suspendus. En effet, pour les impositions dues au titre de ces deux années, seule la majoration de 25 % de la valeur locative est maintenue. La majoration forfaitaire de cinq euros par mètre carré est supprimée. Pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de 2015, cette suppression prend la forme d'un dégrèvement accordé à tous les contribuables. Pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de 2016, afin d'exonérer de la majoration les plus petits terrains qui ne se prêtent pas à des projets de construction d'envergure, la surface des terrains est prise en compte après un abattement de 200 mètres carrés. A compter de 2017, les aménagements apportés au dispositif permettront de mieux tenir compte des situations locales. Pour les impositions dues au titre de 2017 et des années suivantes, la majoration de 25 % est supprimée et le tarif de la majoration de plein droit fixé à trois euros par mètre carré. Toutefois, afin de tenir compte du contexte local, les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pourront le moduler pour le fixer entre un et cinq euros. Ils pourront également supprimer l'abattement de 200 mètres carrés, pour la majoration de plein droit comme pour la majoration sur délibération. Enfin, afin qu'ils puissent prendre leurs dispositions pour bâtir ou céder leurs terrains, les propriétaires concernés seront informés de leur situation par leur avis de taxe foncière pour 2016. Ainsi réformée et assouplie, la majoration de la valeur locative des terrains constructibles continuera à contribuer à la libération du foncier et à la construction de logements dans les zones où les tensions immobilières sont les plus fortes, en associant plus étroitement les communes et EPCI à cet objectif et en évitant, pour les propriétaires, les ressauts d'imposition trop importants.