

## RÉFORME SUR LA TAXATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES VACANTS

*Publiée discrètement au Bulletin Officiel des Finances Publiques le 27 juin 2014, la réforme sur la taxation des terrains constructibles vacants risque de surprendre bon nombre de propriétaires. En effet, l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties mais constructibles vient de subir une majoration record pour diminuer la rétention de terrains sur le marché immobilier.*

### Régime général de taxation

La taxe foncière sur les propriétés non bâties, versée chaque année par les propriétaires au profit des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), a pour base d'imposition la valeur locative cadastrale sur laquelle est appliquée une déduction de 20%.

Valeur locative nette (VLN) = valeur locative brute des propriétés non bâties (VLB) - abattement de 20%

### Majoration de la valeur locative des terrains constructibles

Dans un objectif de lutte contre la rétention foncière, la loi prévoit deux cas de majorations applicables au revenu cadastral. L'une est rendue obligatoire pour un nombre limité et déterminé de communes (cf. liste ci-contre) tandis que l'autre, facultative, est laissée à la discrétion des collectivités qui souhaiteraient la mettre en place.

### Majoration de plein droit

L'article 82 de la loi de finance pour 2013 est venu imposer aux communes soumises à la taxe sur les logements vacants (TLV), d'appliquer deux majorations cumulatives :

- ✓ majoration de 25% de la valeur locative cadastrale
- ✓ majoration forfaitaire de 5 € / m<sup>2</sup> pour les impositions dues au titre des années 2015 et 2016 (10 € / m<sup>2</sup> à partir de 2017)

### Majoration facultative

Les communes qui le souhaitent peuvent instaurer une majoration forfaitaire de la valeur locative cadastrale de leurs terrains constructibles. La majoration votée est unique et s'impose à l'ensemble des terrains constructibles de la commune. Cette majoration peut être comprise entre 0 et 3 € par mètre carré, afin de l'adapter au contexte local, et ne doit pas dépasser 3% de la valeur forfaitaire moyenne au m<sup>2</sup>. Cette dernière est fixée par décret (art. 321 H annexe 3 du CGI) en fonction du degré de tension sur le marché immobilier local.

### Les terrains concernés

La majoration ne s'applique que sur les terrains à la fois :

- ✓ constructibles
- ✓ situés soit dans une zone urbaine, soit dans une zone à urbaniser lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone
- ✓ figurant dans un document d'urbanisme approuvé (carte communale, PLU...)

### Les communes de Gironde concernées

Ambarès-et-Lagrave / Artigues-près-Bordeaux / Arveyres  
Bassens / Baurech / Bègles / Blanquefort / Bonnetan  
Bordeaux / Bouliac / Le Bouscat / Bruges / Cadarsac  
Cadaujac / Cambes / Camblanes-et-Meynac / Canéjan  
Carbon-Blanc / Carignan-de-Bordeaux / Cénac / Cenon  
Cestas / Eysines / Fargues-Saint-Hilaire / Floirac / Gradignan  
Le Haillan / Izon / Langoiran / Latresne / Léognan  
Lestiac-sur-Garonne / Lignan-de-Bordeaux / Lormont  
Martignas-sur-Jalles / Martillac / Mérignac / Montussan  
Nérigeon / Paillet / Parempuyre / Pessac / Le Pian-Médoc  
Pompignac / Quinsac / Saint-Aubin-de-Médoc  
Saint-Caprais-de-Bordeaux / Sainte-Eulalie / Saint-Jean-d'Illac  
Saint-Loubès / Saint-Médard-d'Eyrans  
Saint-Médard-en-Jalles / Saint-Quentin-de-Baron  
Saint-Sulpice-et-Cameyrac / Saint-Vincent-de-Paul / Salleboeuf  
Tabanac / Le Taillan-Médoc / Talence / Le Tourne / Tresses  
Vayres / Villenave-d'Ornon / Yvrac  
(Décret n°2013-392 du 10 mai 2013).

### Cas d'exonérations

- ✓ Terrains appartenant aux Établissements Publics Fonciers Locaux ou d'État, aux Agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe ou en Martinique ou à la Société du Grand Paris
- ✓ Terrains supportant une construction passible de la taxe d'habitation, classés depuis moins d'un an en zone urbaine ou à urbaniser
- ✓ Terrains appartenant ou donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole

### Fiscalité de la plus-value de cession des terrains à bâtir

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, la fiscalité des plus-values de cession des terrains constructibles est alignée sur celle des immeubles bâtis. Vous êtes désormais exonéré d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention et de prélèvements sociaux au terme de 30 ans. Bonne nouvelle, la surtaxe de 2 à 6% sur les plus-values supérieures à 50.000 € ne s'applique pas aux cessions de terrains.

### Que faire ?

Nous considérons aujourd'hui que le champ d'action est très restreint. Les solutions envisageables seraient de construire sur ledit terrain ou bien d'envisager à une cession. Enfin, vous pouvez toujours vous acquitter de la taxe en espérant un retour à fiscalité plus douce dans les années à venir... N'hésitez pas à nous consulter pour envisager ces solutions ensemble !!