

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

MAJORATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Code Général des Impôts, article 1396

I. – La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies aux articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.

II. – A. – (Abrogé).

B. – La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou 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, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre.

La majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

B bis. – Sauf délibération contraire de la commune prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, la superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

C. – La liste des terrains constructibles est dressée par le maire. Cette liste ou, le cas échéant, toute modification qui y est apportée est communiquée à l'administration des impôts avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge du bénéficiaire de la majoration ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

D. – 1. La majoration n'est pas applicable :

1° Aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme, aux agences mentionnées aux articles 1609 C et 1609 D du présent code, à l'établissement public Société du Grand Paris mentionné à l'article 1609 G ou à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006.

2° Aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation ;

3° Aux terrains classés depuis moins d'un an dans une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Aux terrains appartenant ou donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole, au sens de l'article L. 722-1 du code rural et de la pêche maritime, ou mentionnée à l'article L. 731-23 du même code et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole, au sens de l'article 63 du présent code.

*2. Bénéficiaire, sur réclamation présentée dans le délai indiqué à l'article R. * 196-2 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre, d'un dégrèvement de la fraction de leur cotisation résultant de la majoration, qui s'impute sur les attributions correspondantes mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales :*

1° Les contribuables qui justifient avoir obtenu au 31 décembre de l'année d'imposition, pour le terrain faisant l'objet de la majoration, un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir. Toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;

2° Les contribuables qui justifient avoir cédé au 31 décembre de l'année d'imposition le terrain faisant l'objet de la majoration.

3. La majoration n'est pas prise en compte pour l'établissement des taxes spéciales d'équipement prévues aux articles 1607 bis à 1609 G.

A- PRÉSENTATION

Conformément aux dispositions du B du II de l'article 1396 du CGI, les communes peuvent par délibération, sous certaines conditions et dans certaines limites, majorer la valeur locative cadastrale de certains terrains constructibles pour le calcul de la part de taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue à leur profit et à celui de leurs EPCI sans fiscalité propre.

Cette majoration s'applique après réduction de la superficie de 200 mètres carrés, sauf si, le conseil municipal décide de supprimer cette réduction, conformément au B bis du même article, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis pour une application à compter des impositions dues au titre de l'année suivante.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

B- CHAMP D'APPLICATION

- ❑ Les terrains susceptibles d'être concernés par cette majoration doivent satisfaire aux conditions suivantes :
 - être imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties ;
 - être constructibles et situés dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser répondant à des conditions minimales d'équipement délimitée par un document d'urbanisme approuvé ;
 - ne pas être exclus du champ d'application de la majoration.
- ❑ Sont exclus de la majoration :
 - les terrains appartenant aux établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme, aux agences mentionnées aux articles 1609 C et 1609 D ou à l'établissement public Société du Grand Paris mentionné à l'article 1609 G ;
 - les parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation ;
 - les terrains classés depuis moins d'un an en une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - les 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.

Pour plus de précisions sur le champ d'application de la majoration, il convient de se reporter au I § 10 à 299 du BOI-IF-TFNB-20-10-40-10.

C- MODALITÉS DE CALCUL DES MAJORATIONS

La valeur locative cadastrale est celle déterminée dans les conditions prévues de l'article 1509 du CGI à l'article 1518 A du CGI, c'est-à-dire après application du coefficient d'actualisation et des coefficients de revalorisation forfaitaire annuelle, et après la déduction de 20 % prévue au I de l'article 1396 du CGI.

En application du B du II de l'article 1396 du CGI, la valeur locative cadastrale des terrains concernés est majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 euros par mètre carré, résultant de la délibération prise par le conseil municipal.

Cette majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique et fixée par l'article 321 H de l'annexe III au CGI. Ces valeurs forfaitaires moyennes sont indexées, chaque année, en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac, tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier, présenté en annexe au projet de loi de finances établi pour cette même année.

La majoration effectivement applicable, après application du plafond de la majoration, est calculée par l'administration fiscale. Si la majoration décidée par le conseil municipal excède le plafond, ce dernier lui sera substitué.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 m². Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

D- MODALITÉS DE DÉLIBÉRATION

- La délibération fixant la valeur forfaitaire par m² de la majoration facultative prévue au B du II de l'article 1396 du CGI doit mentionner une valeur comprise entre 0 et 3 € par mètre carré et être unique pour une même commune.
- En application du B bis du II de l'article 1396 du CGI, la réduction de 200 mètres carrés de la surface retenue pour le calcul de la majoration prévue au même article peut être supprimée par une délibération.
- Les délibérations prévues au B et B bis du II de l'article 1396 du CGI peuvent être prises uniquement par le conseil municipal de la commune où sont situés les terrains concernés. Les EPCI qui perçoivent une fiscalité propre ne sont donc pas concernés par cette majoration.
- Toutes les délibérations prévues au II de l'article 1396 du CGI doivent être prises dans les conditions visées au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.
- Ces délibérations demeurent valables tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou rapportées.

E- COMMUNICATION DE LA LISTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La liste des terrains constructibles concernés est dressée, pour la majoration mentionnée au B du II de l'article 1396, par le maire. La première année d'application de la majoration, cette liste doit être communiquée à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.
- Pour les années suivantes, le maire doit communiquer à l'administration des impôts les modifications apportées à la liste initialement établie. Comme la liste initiale, les listes modificatives doivent être produites avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année de l'imposition au titre de laquelle les modifications doivent être prises en compte.
- En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune : le montant des dégrèvements vient en diminution du montant des attributions qui leur sont allouées mensuellement à raison d'un douzième du montant des impositions prévu au budget de l'année en cours.

F- RÉFÉRENCE

ANNEXE 1 – MAJORATION DE LA VALEUR FORFAITAIRE VISEE AU B DU II DE L'ARTICLE 1396 DU CGI

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE ...

SEANCE DU ...

OBJET	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES
	MAJORATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES VISÉE AU B DU II DE L'ARTICLE 1396 DU CGI

Le Maire de expose les dispositions de l'article 1396 du code général des impôts permettant au conseil municipal de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou 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, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré pour le calcul de la part de taxe foncière sur les propriétés non bâties revenant à la commune et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont elle est membre.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

Cette majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par l'article 321 H de l'annexe III au code général des impôts et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1396 du code général des impôts,
Vu l'article 321 H de l'annexe III au code général des impôts,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Décide de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles.

Fixe la majoration par mètre carré à ...¹ sous réserve de l'application d'un plafond calculé par l'administration en fonction des valeurs forfaitaires moyennes par zone indexées chaque année sur l'indice des prix à la consommation hors tabac tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier présenté en annexe au projet de loi de finances établi pour cette même année.

Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

¹ Mentionner une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 €

**ANNEXE 2 – SUPPRESSION DE LA RÉDUCTION DE 200 M² VISEE AU B BIS DU II DE L'ARTICLE
1396 DU CGI**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE ...**

SEANCE DU ...

OBJET	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES
	SUPPRESSION DE LA RÉDUCTION DE 200 MÈTRES CARRÉS DE LA SUPERFICIE RETENUE POUR LE CALCUL DES MAJORATIONS VISÉES AU A ET/OU AU B DU II DE L'ARTICLE 1396 DU CGI

Le Maire/Le Président de expose les dispositions de l'article 1396 du code général des impôts permettant au conseil municipal/conseil communautaire de supprimer la réduction de 200 mètres carrés de la superficie retenue pour le calcul de la majoration visée au B du II de l'article précité.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

La réduction de 200 mètres carrés peut faire l'objet d'une suppression par une délibération de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1396 du code général des impôts,

Le conseil municipal/Le conseil communautaire, après en avoir délibéré,

Décide de supprimer la réduction de 200 mètres carrés de la superficie retenue pour le calcul de la majoration prévue au B du II de l'article 1396 du code général des impôts.

Charge le Maire/le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.