

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 novembre 2014**

OBJET

**10 – TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION A TITRE
ONEREUX DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES**

N° 2014-11-10
NOMENCLATURE : 7/2/3

L'an deux mille quatorze, le dix-sept novembre à dix neuf heures,
Le Conseil Municipal légalement convoqué le sept novembre 2014, s'est réuni à la Mairie en séance publique
sous la présidence de Monsieur Alain ROYER, Maire.

Présents : 26

Votants : 29

**Alain ROYER, Catherine CADOU, Gil RANNOU, Frédéric CHAPEAU, Elisa DRION,
Marie-Madeleine REGNIER, Catherine HENRY, Philippe LEBASTARD, Jean-Claude
SALAU, Florence CABRESIN, Damien CLOUET, Magali LEMASSON, Thierry GICQUEL,
Michel RINCE, Catherine RENAUDEAU, Isabelle GROLLEAU, Lionel BROSSAULT,
Valérie ROBERT, Gwénola LEBRETON, Aurora ROOKE, Emmanuel RENOUX, Soumaya
BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Martine MOREL, Jean-Pierre TUAL, Joëlle CHESNAIS.**

Excusés : 3

**Mickaël MENDES donne pouvoir à Frédéric CHAPEAU
Yvon LERAT donne pouvoir à Alain ROYER
Chantal PERRUCHET donne pouvoir à Damien CLOUET**

Nombre de membres :

en exercice.....	29
présents.....	26
ayant un pouvoir...	3
votants.....	29

Délibération

Rapporteur : Philippe LEBASTARD

Le classement de terrains en zone constructible conduit à l'arrivée de nouvelles populations
et impose à la commune le financement de nouveaux équipements.

En application de l'article 1529 du Code Général des Impôts, les communes, ou les EPCI
ayant la compétence urbanisme, peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la première
cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement :

- par un PLU dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;
- par une carte communale dans une zone constructible.

Il s'agit d'une taxe facultative qui peut être instituée, depuis le 1^{er} janvier 2007, par
délibération du conseil municipal (ou par l'organe délibérant de l'EPCI après accord des
communes).

Elle s'applique aux cessions de terrains divisés en lots destinés à être construits, lorsque le
lotisseur n'a pas acquis le terrain dans l'intention de le revendre après division par lots.

Elle s'applique aux cessions réalisées :

- par les personnes physiques et les sociétés et groupements soumis au régime d'imposition
des plus-values immobilières des particuliers (art 150U CGI) ;
- par les contribuables, qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'Impôt
sur le Revenu (soumis au prélèvement).

Cette taxe a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée après son classement en terrain constructible.

Son taux, fixé à 10 %, s'applique sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150VA, diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Elle est payée par le cédant lors du dépôt de déclaration.

Il faut noter qu'elle s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} jour du 3^{ème} mois qui suit la date à laquelle la délibération intervient.

Elle doit être notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. A défaut, elle n'est pas due.

Elle ne s'applique pas :

- aux mutations à titre gratuit ;
- aux cessions des biens dont la plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu ;
- aux cessions qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant ou de l'habitation en France des non-résidents ;
- aux cessions pour lesquelles une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au réemploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;
- aux cessions qui sont échangées dans le cadre d'opérations de remembrement mentionnées à l'article 1055, d'opérations effectuées conformément aux articles L. 123-1, L. 123-24 et L. 124-1 du code rural ;
- aux terrains dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- aux cessions qui sont réalisées avant le 31 décembre 2011 et du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, aux sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- aux cessions qui sont réalisées avant le 31 décembre 2011 et du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent, ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme, en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés dans l'alinéa précédent ;
- à certains titulaires de pensions de vieillesse ou de carte d'invalidité qui n'entrent pas dans le champ d'application d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, à condition qu'ils ne soient pas passibles de l'ISF et que leur revenu fiscal de références soit inférieur à la limite prévue à l'article 1417 I du CGI ;
- aux cessions portant sur des terrains classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans ;
- lorsque le prix de cession (prix réel + charges et indemnités - TVA acquittée - frais supportés par le vendeur) est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant, et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de vente, majoré d'un montant égal à 200% de ce prix. Exemple : Pour un terrain acquis 10 000 €, si le prix est inférieur à 30 000 €, aucune taxe ne sera due.

Publié le 21/11/14

Accusé de réception en préfecture 044-214402091-20141117-2014-11-17-DE10- DE Date de télétransmission : 21/11/2014 Date de réception préfecture : 21/11/2014
--

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité de 29 Voix pour décide :

- D'INSTITUER, sur le territoire de la commune, la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

Pour extrait conforme,

Le 17 novembre 2014,

**Le Maire,
Alain ROYER**



Publié le 21/11/14

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20141117-2014-11-17-DE10-
DE
Date de télétransmission : 21/11/2014
Date de réception préfecture : 21/11/2014

