

(original)



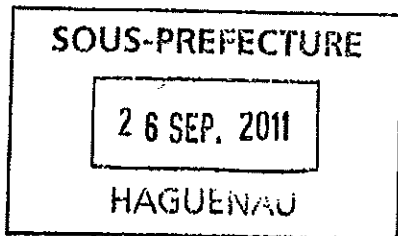
EXTRAIT

DU Conseil municipal

SÉANCE DU

14 septembre 2011

N° 2011-CM-113



TAXE FORFAITAIRE SUR LES CESSIONS
DE TERRAINS NUS DEVENUS
CONSTRUCTIBLES : Institution

Sont présents :

M. Claude STURNI, M. André ERBS, Mme Simone LUXEMBOURG, M. Pierre FENNINGER, Mme Christine SCHMELZER, M. Jean-Michel STAERLE, Mme Marie-France STEINMETZ-GENOCHIO, M. Norbert SCHMITT, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. Daniel CLAUSS, Mme Françoise DELCAMP, Mme Séverine STEINMETZ, Mme Delphine BOUCHOUCHA, M. Rémy PETER, M. Michel THIEBAUT, M. Gérard HOMMEL, Mme Simone SCHUMACHER, Mme Marianne ROSER, Mme Marie-Elisabeth SCHMITT, Mme Martine SCHAEFFER, M. Claude RAU, M. Pascal QUINIOU, M. Marc MUCKENSTURM, Mme Evelyne RISCH, Mme Nadia ZAEGEL, M. Didier KLEIN, M. Eric HAUSS, M. Joseph SCHNEIDER, M. Bernard DILLMANN, Mme Anne BENTZINGER, Mme Christine SCHWEITZER, M. Dominique HOFFMANN, M. Luc LEHNER, M. Denis GARCIA, Mme Leilla WITZMANN

Sont absents (avec procuration) :

Mme Mireille ILLAT donne pouvoir à M. Pierre FENNINGER, M. Hugues HEINRICH donne pouvoir à M. Bernard DILLMANN, Mme Sandra HEILMANN donne pouvoir à M. Denis GARCIA

Sont absents (non excusés) :

Mme Marlyse WILLINGER

La majorité des membres en exercice assistant à la séance, le Conseil Municipal peut délibérer valablement.

M. l'Adjoint André ERBS fait fonction de secrétaire de séance et M. l'Adjoint Pierre FENNINGER fait fonction de secrétaire suppléant.

TAXE FORFAITAIRE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES : institution

Direction responsable : Direction des Finances

Rapport présenté par Mme Christine SCHMELZER, Adjointe au Maire

Le classement d'un terrain en zone constructible implique de lourdes conséquences financières pour les communes qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture. Dans le même temps, ce classement peut entraîner pour le propriétaire, en cas de cession, une plus-value importante.

L'article 26 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, complété par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006 et codifié à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), permet aux communes d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement :

- par un plan local d'urbanisme (PLU),
- par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation,
- ou par une carte communale dans une zone constructible.

L'objectif de cette mesure est de renforcer les moyens dont disposent les communes qui le souhaitent pour faire face aux dépenses publiques d'aménagement des zones à urbaniser, en y faisant participer les propriétaires des terrains rendus constructibles.

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI.

Elle est assise sur un montant égal au prix de cession du terrain (défini à l'article 150 VA du CGI) 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 Etudes Economiques). En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

Cette taxe ne s'applique pas :

- aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI ci-annexé,
- aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix huit ans,
- lorsque le prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA du CGI, est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200% de ce prix.

Vous êtes invités à vous prononcer sur l'institution de cette taxe sur le territoire de Haguenau qui est en cohérence avec les objectifs du Plan local d'urbanisme.

DECISION

Le Conseil municipal,

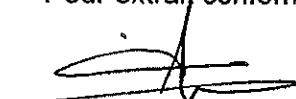
sur la proposition du rapporteur,

par 37 voix pour et 1 voix contre (M. Luc LEHNER),

vu l'article 1529 du Code général des impôts,

- décide l'institution sur le territoire de Haguenau de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles,
- fixe l'application de cette délibération, conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue.

Pour extrait conforme,



Le Maire,
Claude STURNI

Affiché en Mairie le
Envoyé en Sous-Préfecture le
Enregistré en Sous-Préfecture le

23/9/2011
23/9/2011
26/9/2011

Pour ampliation, certifié conforme



Code général des impôts

- ▶ Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt
 - ▶ Première Partie : Impôts d'État
 - ▶ Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées
 - ▶ Chapitre premier : Impôt sur le revenu
 - ▶ Section II : Revenus imposables
 - ▶ 1re Sous-section : Détermination des bénéfices ou revenus nets des diverses catégories de revenus
 - ▶ VII ter : Plus-values de cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature
 - ▶ 2. Biens et droits mobiliers ou immobiliers

Article 150 U

Modifié par LOI n°2010-1657 du 29 décembre 2010 - art. 91 (V)
Modifié par Décret n°2011-645 du 9 juin 2011 - art. 1 (V)

I.-Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.

II.-Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :

1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ;

2° Qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne, ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, dans la limite d'une résidence par contribuable, à la double condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qu'il ait la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de cette cession ;

3° Qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires des biens mentionnés aux 1° et 2°, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles ;

4° Pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au remploi 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 ;

5° Qui sont échangés 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 et de la pêche maritime ainsi qu'aux soultes versées en application de l'article L. 123-4 du même code. En cas de vente de biens reçus à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés ;

6° Dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 euros. Le seuil de 15 000 euros s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ;

En cas de cession d'un bien détenu en indivision, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

En cas de cession d'un bien dont le droit de propriété est démembrement, le seuil de 15 000 euros s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété ;

7° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2011 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° 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.

8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2011 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 au 7° ; en cas de non respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent reverse à l'Etat le montant dû au titre du I ; ce délai est porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes mentionnés au 7°.

III.-Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées par les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale qui, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ne sont pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417, appréciés au titre de cette année.

IV.-Le I ne s'applique pas aux partages qui portent sur des biens meubles ou immeubles dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale et qui interviennent uniquement entre les membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Il en est de même des partages portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des partages portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage. Ces partages ne sont pas considérés comme translatifs de propriété dans la mesure des soultes ou plus-values.

NOTA:

Loi n° 2010- 1657 du 29 décembre 2010 art. 91 II : Ces dispositions s'appliquent pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2011 .

Cite:

Code de l'urbanisme - art. L321-4
 Code de la construction et de l'habitation. - art. L313-34
 Code de la construction et de l'habitation. - art. L365-2
 Code de la sécurité sociale. - art. L341-4
 Code général des Impôts, CGI. - art. 1417
 Code général des Impôts, CGI. - art. 150 V
 Code rural - art. L123-1
 Code rural - art. L123-24
 Code rural - art. L124-1

Cité par:

LOI n°2007-1822 du 24 décembre 2007 - art. 34, v. Init.
 CODE GENERAL DES IMPOTS ANNEXE 2, CGIAN2. - art. 317 B (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 UB (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 UC (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 UD (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 VB (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 VC (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 151 septies (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 151 septies (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 164 B (V)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 1649-0 A (VD)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 1649-0 A (VT)
 CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 244 bis A (V)
 Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (V)
 Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (V)
 Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (V)
 Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (V)
 Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (VD)
 Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (VD)
 Code général des Impôts, CGI. - art. 150 VB (V)
 Code général des impôts, CGI. - art. 150 VC (V)
 Code général des impôts, CGI. - art. 150 VH (V)
 Code général des impôts, CGI. - art. 151 septies (VD)
 Code général des impôts, CGI. - art. 151 sexies (V)
 Code général des impôts, CGI. - art. 1529 (VD)

Code général des impôts, CGI. - art. 1531 (T)
Code général des impôts, CGI. - art. 1635 ter A (Ab)
Code général des impôts, CGI. - art. 1635 ter A (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 164 B (VD)
Code général des impôts, CGI. - art. 1649-0 A (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 1649-0 A (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 1649-0 A (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 1649-0 A (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 200 B (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 244 bis A (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 244 bis A (VD)
Code général des impôts, CGI. - art. 76 A (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 76 A (VD)