



## TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

- ✓ **CHAMP D'APPLICATION** - La taxe forfaitaire s'applique à la **première** cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement en zone urbaine, à urbaniser ou constructible.

Elle est instituée par une délibération du conseil municipal ou de l'organisme délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque celui-ci est compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme.

- ✓ **CONTRIBUABLES CONCERNES** - La taxe s'applique aux cessions réalisées :
  - par les personnes physiques et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu selon le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers ;
  - par les contribuables domiciliés hors de France (personnes physiques ou personnes morales), soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du même code.
- ✓ **EXONERATIONS** - La taxe ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - terrains qui constituent des dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant au jour de la cession ou de l'habitation en France des non-résidents (dans la mesure où la vente groupée de l'ensemble satisfait aux conditions d'exonérations des plus-values immobilières) ;
  - terrains classés en zones constructibles depuis plus de 18 ans ;
  - terrains dont le prix est inférieur au triple du prix d'acquisition ;
  - terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée (expropriation) ;
  - opérations de remembrement ;
  - cession dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 € ;
  - cession avant le 31 décembre 2007 à un organisme en charge du logement social ou à une collectivité territoriale en vue d'une cession à un organisme en charge du logement social.

✓ **CALCUL DE LA TAXE** - La taxe forfaitaire est égale à 10 % de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation publié par l'INSEE.

En l'absence d'éléments de référence, la taxe est égale à 10% des deux tiers du prix de cession.

Le prix s'entend du prix réel tel que stipulé dans l'acte, majoré des charges et indemnités mentionnées à l'article 683 I-2° alinéa du CGI. Il est réduit, sur justificatifs, du montant de la TVA acquittée et des frais définis par décret supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession.

- ✓ **IMPORTANT** - La taxe est due par le cédant et se cumule, le cas échéant, avec l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière. Lorsque le terrain cédé est détenu depuis plus de 15 ans par le contribuable, l'exonération de plus-value reste acquise et seule la taxe forfaitaire est alors due, sous réserve des cas d'exonérations précités.
- ✓ **REPRESENTANT FISCAL** - La désignation d'un représentant fiscal est obligatoire, pour les contribuables domiciliés hors de France (sauf si le prix de vente est inférieur à 150 000 euros, pour les personnes physiques).