

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

8 M-3-07

N° 122 du 28 NOVEMBRE 2007

TAXE FORFAITAIRE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES
(ART. 26 DE LA LOI N° 2006-872 DU 13 JUILLET 2006 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT.
ART. 66 DE LA LOI N° 2006-1666 DU 21 DECEMBRE 2006 DE FINANCES POUR 2007. ART. 19 DE LA LOI N° 2006-1771
DU 30 DECEMBRE 2006 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2006).

(C.G.I., art. 1529)

NOR : ECE L 07 20564J

Bureau C 2

PRESENTATION

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, autorise les communes, pour les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007, à instituer une taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles. L'article 66 de la loi de finances pour 2007 permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, d'instituer cette taxe à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent.

Codifiée à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), cette taxe sur le gain réalisé par le propriétaire du fait du classement de son terrain, par un plan local d'urbanisme ou 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, est déterminée forfaitairement.

La taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible.

Elle s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu selon le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI, et pour les contribuables domiciliés hors de France, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du même code.

Elle ne s'applique pas aux cessions de terrains exonérées en matière de plus-values immobilières des particuliers en vertu des 3° à 8° de l'article 150 U du CGI ; aux cessions de terrains classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans ; aux cessions de terrains dont le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition.

La taxe forfaitaire, due par le cédant, est fixée à 10 % d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, réputé représenter forfaitairement l'accroissement de valeur résultant du classement de celui-ci en zone constructible.

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI qui institue la taxe est notifiée à l'administration fiscale au plus tard le premier jour du deuxième mois suivant la date à laquelle elle est intervenue. Elle s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue.

•

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE	9
Section 1 : Communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés	9
Section 2 : Personnes concernées	12
A. PERSONNES PHYSIQUES	13
a) Principes	13
b) Exceptions	14
B. SOCIETES ET GROUPEMENTS SOUMIS A L'IMPOT SUR LE REVENU ET DONT LE SIEGE EST EN FRANCE	15
C. CONTRIBUABLES DOMICILIES HORS DE FRANCE	18
Section 3 : Biens concernés	19
A. NATURE DES TERRAINS	20
B. CLASSEMENT DES TERRAINS EN ZONE CONSTRUCTIBLE	23
1. Plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu	24
2. Carte communale	27
Section 4 : Opérations imposables	28
A. CESSIONS DE TERRAINS	29
B. CESSIONS A TITRE ONEREUX	30
1. Ventes et opérations assimilées	31
2. Partages	32
3. Licitations	35
4. Inscription à l'actif du bilan d'une entreprise individuelle	38

Section 5 : Opérations exonérées	39
A. EXONERATIONS APPLICABLES EN MATIERE DE PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES PARTICULIERS	40
1. Exonérations permanentes	41
a) Dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale	41
b) Expropriations	42
c) Opérations de remembrement ou assimilées	43
d) Montant des cessions	44
2. Exonérations temporaires	47
a) Cessions de terrains au profit d'organismes de logements sociaux	47
b) Cessions de terrains à une collectivité territoriale en vue de leur cession à un organisme de logements sociaux	48
B. CESSIONS DE TERRAINS CLASSES EN ZONE CONSTRUCTIBLE DEPUIS PLUS DE 18 ANS	49
1. Date de classement	50
2. Date de cession	53
C. CESSIONS DE TERRAINS DONT LE PRIX EST INFERIEUR A UN CERTAIN MONTANT	54
CHAPITRE 2 : MODALITES DE DETERMINATION DE LA TAXE	58
Section 1 : Fait générateur de la taxe	58
Section 2 : Calcul de la taxe	60
Section 3 : Obligations déclaratives et de paiement de la taxe	62
A. TRANSFERT DE PROPRIETE CONSTATE PAR UN ACTE NOTARIE	65
1. Principe : Déclaration et paiement à la conservation des hypothèques	65
a) Obligations déclaratives	66
b) Obligations de paiement	69

2. Exceptions	70
a) Obligations déclaratives	70
b) Obligations de paiement	71
B. TRANSFERT DE PROPRIETE CONSTATE PAR UN ACTE AUTRE QUE NOTARIE	73
Section 4 : Modalités de contrôle et sanctions applicables	76
Section 5 : Entrée en vigueur	77
Annexe 1 : Article 1529 du code général des impôts	
Annexe 2 : Décret n° 2007-1394 du 27 septembre 2007 pris pour l'application de l'article 1529 du code général des impôts relatif à la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles et modifiant les annexes II et III à ce code	
Annexe 3 : Entrée en vigueur - Exemples	
Annexe 4 : Exemples d'application	

INTRODUCTION

1. L'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006), complété par l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006), autorise les communes à instituer une taxe forfaitaire, codifiée à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), sur la première cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme (PLU) ou 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'article 66 de la loi de finances pour 2007 permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), lorsqu'ils sont compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, d'instituer cette taxe à leur profit en lieu et place et avec l'accord des communes qu'ils regroupent.

L'objectif de cette mesure est de donner aux communes ou aux EPCI qui le souhaitent, des ressources financières supplémentaires pour faire face aux dépenses publiques d'aménagement des zones à urbaniser.

2. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI qui institue cette taxe s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue.

3. La taxe forfaitaire mentionnée à l'article 1529 du CGI 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 même code, et par les contribuables domiciliés hors de France assujettis à l'impôt sur le revenu soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI.

4. Elle ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains exonérées en matière de plus-values immobilières des particuliers en vertu des 3° à 8° de l'article 150 U du CGI ;

- aux cessions des terrains classés en zones constructibles depuis plus de 18 ans ;

- aux cessions des terrains dont le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition.

5. Elle est égale à 10 % d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain et est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en zone constructible.

6. Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration (imprimé n° 2048-IMM page 5), retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Cette déclaration doit être déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG du CGI. La taxe est due par le cédant et elle doit être versée lors du dépôt de la déclaration.

7. Cumul avec l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière. Cette imposition peut se cumuler, le cas échéant, avec l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière réalisée par les particuliers. Il en est ainsi lorsque le terrain cédé est détenu depuis moins de 15 ans par le contribuable. Lorsque le terrain cédé est détenu depuis plus de 15 ans par le contribuable, l'exonération prévue en matière de plus-value par le I de l'article 150 VC du CGI reste acquise et seule la taxe forfaitaire est due.

Pour plus de précisions sur le régime d'imposition des plus-values immobilières, il convient de se reporter aux instructions administratives publiées au bulletin officiel des impôts (BOI) dans la série 8 M depuis le 1^{er} janvier 2004.

8. La présente instruction administrative a pour objet de présenter le champ et les modalités d'application de ces nouvelles dispositions qui s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007.

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE

Section 1 : Communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés

9. Communes disposant d'un plan local d'urbanisme (PLU), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale. La taxe forfaitaire peut être instituée dans chaque commune ou établissement public dans les conditions exposées ci-après.

Lorsque la commune ne dispose d'aucun de ces documents d'urbanisme ou que l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme n'a pas exercé cette compétence, la décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant, même régulière, n'a alors pas de portée pratique, dès lors que la taxe ne s'applique qu'aux cessions de terrains rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu (voir n°s **24.** à **26.**) ou une carte communale (voir n° **27.**).

10. Nécessité d'une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public. La taxe forfaitaire est instituée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant. Cette délibération s'applique, sous réserve du respect des conditions mentionnées au n° **11.**, aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue (CGI, art. 1529-VI). Toutefois, le conseil municipal ou l'organe délibérant peut choisir une date d'application différente, sous réserve qu'elle soit postérieure à celle prévue par la loi.

11. Notification de la délibération au préfet et aux services fiscaux. Lorsqu'une commune ou un EPCI décide d'instituer la taxe forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles sur son territoire, il lui appartient de notifier la délibération au préfet et au directeur des services fiscaux compétents.

La délibération devient exécutoire dès sa transmission au préfet. Ce dernier dispose de deux mois à compter de la réception de la délibération pour déférer, le cas échéant, la décision devant le tribunal administratif. Cette procédure ne remet pas en cause le caractère exécutoire de la délibération.

La notification de la délibération au directeur des services fiscaux, par la commune ou par l'EPCI, doit intervenir au plus tard le premier jour du deuxième mois suivant la date à laquelle la délibération est intervenue. Lorsque cette transmission intervient après cette date, il est admis, à titre de règle pratique, que la taxe ne s'applique pas aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date de la délibération, mais à compter du premier jour du deuxième mois qui suit la date de la notification aux services fiscaux (CGI, art. 1529-VI). Voir exemples en annexe 3.

L'article 317 C de l'annexe II au CGI prévoit l'obligation pour les EPCI qui instituent la taxe forfaitaire de joindre à la notification de la délibération aux services fiscaux la liste des communes qu'ils regroupent. Les EPCI ayant institué la taxe entre le 1^{er} janvier 2007 et la date de publication du décret n° 2007-1394 du 29 septembre 2007 (JO n° 226 du 29 septembre) sont invités à transmettre cette liste aux services fiscaux. En tout état de cause, l'absence de production de ce document n'est pas de nature à remettre en cause ou à différer l'application de la taxe qui résulte d'une notification de la délibération intervenue dans les délais et avant la publication du décret précité.

Lorsqu'une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public décide de supprimer la taxe forfaitaire précédemment instituée, cette décision s'applique à la date à laquelle cette délibération devient exécutoire, c'est-à-dire à la date de réception par les services de la préfecture de la délibération pour l'exercice du contrôle de légalité.

A titre de règle pratique, les communes et les EPCI sont invités, parallèlement à la transmission de leur délibération aux services de la préfecture, à informer les services fiscaux de leur décision de rapporter l'institution de la taxe forfaitaire.

Section 2 : Personnes concernées

12. La taxe s'applique aux cessions réalisées :

- par les personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI ;
- par les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI ;
- 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 même code.

A. PERSONNES PHYSIQUES

a) Principe

13. Sont soumises à la taxe forfaitaire les cessions réalisées par les particuliers dans la gestion de leur patrimoine privé. Il s'agit des personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI.

La taxe ne s'applique pas aux profits tirés d'une activité professionnelle imposables à l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux.

Dès lors, les profits réalisés par les marchands de biens et lotisseurs ayant cette qualité, ainsi que les profits de construction réalisés à titre habituel, ne sont pas concernés par la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.

b) Exceptions

14. Titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité. Ne sont pas soumis à la taxe forfaitaire certains 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 cèdent un immeuble, une partie d'immeuble ou un droit relatif à ces biens.

En effet, en application du III de l'article 150 U du CGI, ces personnes n'entrent pas dans le champ d'application du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers à la double condition que :

- elles ne soient pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession ;
- leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle de la cession soit inférieur à la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI, appréciée au titre de cette année.

Pour plus de précisions, voir les instructions administratives des 14 janvier 2004 et 4 août 2005 publiées au bulletin officiel des impôts (BOI) sous les références 8 M-1-04 (n°s 9 à 18) et 8 M-1-05 (n°s 6 à 8)

B. SOCIETES ET GROUPEMENTS SOUMIS A L'IMPOT SUR LE REVENU ET DONT LE SIEGE EST EN FRANCE

15. Sont soumises à la taxe forfaitaire les cessions de terrains réalisées par des sociétés ou groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI, c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Sont donc exclues les personnes morales et sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés selon le régime d'imposition de droit commun (CGI, art. 206-1 à 4) ainsi que selon le régime spécial prévu aux articles 206-5 et 219 bis du CGI (collectivités sans but lucratif).

16. Sociétés de personnes translucides. Les sociétés de personnes translucides s'entendent des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, c'est-à-dire des sociétés dont les résultats sont imposés à l'impôt sur le revenu entre les mains des associés.

Les sociétés ou groupements soumis au régime fiscal des sociétés de personnes ont une personnalité distincte de celle de leurs associés. En conséquence, ces sociétés ou groupements constituent en principe des sujets d'imposition.

Lorsque ces sociétés ou groupements ont leur siège hors de France, ils sont soumis au régime prévu par l'article 244 bis A du CGI (voir n° 18.).

Lorsque ces sociétés ou groupements ont leur siège en France, leurs associés non-résidents sont imposables dans les mêmes conditions que les associés résidents, à raison de la quote-part du résultat de la société de personnes correspondant à leurs droits.

Sont toutefois exclues les sociétés de personnes ayant un objet industriel, commercial, artisanal, agricole ou non commercial, dès lors que les plus-values qu'elles réalisent relèvent du régime des plus-values professionnelles.

17. Sociétés transparentes. Les sociétés transparentes, au sens de l'article 1655 ter du CGI, sont des sociétés immobilières de copropriété qui ont pour unique objet :

- soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ;
- soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés ;
- soit la location pour le compte d'un ou plusieurs des membres de la société de tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles appartenant à chacun de ces membres.

Les sociétés transparentes, au sens de l'article 1655 ter du CGI, sont réputées, sur le plan fiscal, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres. Elles ne sont donc pas personnellement soumises à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles qu'elles réalisent.

Dès lors, leurs associés sont traités fiscalement comme s'ils étaient directement propriétaires des immeubles possédés par la société et auxquels donnent vocation les droits sociaux qu'ils détiennent. Lorsqu'il s'agit de personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé ou de sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, ces associés doivent être imposés pour les profits occasionnels retirés, le cas échéant, de la vente par la société de terrains composant le patrimoine de celle-ci.

C. CONTRIBUABLES DOMICILIES HORS DE FRANCE

18. La taxe s'applique aux cessions réalisées 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.

En effet, en application de l'article 244 bis A du CGI, et sous réserve des conventions internationales, sont soumis à un prélèvement sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions et parts de sociétés non cotées en bourse et dont l'actif est à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession constitué principalement par de tels biens ou droits :

- les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ;
- les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège est situé hors de France ;
- depuis le 1^{er} janvier 2005, les sociétés ou groupements dont le siège social est situé en France et qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France.

Pour plus de précisions, voir la fiche n° 14 de l'instruction administrative du 4 août 2005 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-05

Section 3 : Biens concernés

19. La taxe forfaitaire s'applique aux seules cessions de terrains nus (A) qui ont été rendus constructibles en raison de leur classement par un plan local d'urbanisme ou 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 (B).

A. NATURE DES TERRAINS

20. Terrains nus. Entrent dans le champ d'application de la taxe forfaitaire :

- les terrains nus ;

- les terrains à bâtir, y compris lorsque ceux-ci comportent des bâtiments destinés à être démolis au sens du 1^o du I du A de l'article 1594-0 G du CGI (pour plus de précisions, voir documentation administrative DB 8 A-1131, n° 44 et 45 du 15 novembre 2001).

Les terrains comportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe forfaitaire.

21. Terrains nus ayant fait l'objet d'un lotissement. La taxe s'applique aux cessions de terrains divisés en lots.

En revanche, lorsque les marchands de biens et lotisseurs ayant cette qualité, acquièrent des terrains en vue de les revendre après lotissement, les profits correspondants sont imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux et n'entrent donc pas dans le champ d'application de la taxe.

22. Terrains nus inscrits à l'actif. La taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains figurant à l'actif d'une entreprise industrielle, artisanale, commerciale, agricole ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale.

B. CLASSEMENT DES TERRAINS EN ZONE CONSTRUCTIBLE

23. La taxe s'applique aux terrains devenus constructibles en raison de leur classement par un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1) ou par une carte communale dans une zone constructible (2).

Elle s'applique ainsi notamment aux cessions de terrains devenus constructibles en raison de leur classement par un plan d'occupation des sols (POS), que ce classement soit intervenu avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, ou après cette date.

Elle ne s'applique pas aux cessions de terrains situés dans des communes ne disposant d'aucun de ces documents d'urbanisme, même lorsque la commune concernée, ou l'EPCI dont elle est membre, décide d'instituer la taxe (voir n° 9.). Il s'agit notamment des communes qui, à défaut d'avoir établi un des documents locaux d'urbanisme précités, sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

1. Plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu

24. Les plans locaux d'urbanisme (PLU) sont les documents locaux définis aux articles L. 123-1 à L. 123-20 du code de l'urbanisme. Ils peuvent être établis dans toutes les communes. Les PLU doivent notamment délimiter les zones urbaines ou à urbaniser.

L'article L. 123-19 du code précité dispose que les plans d'occupation des sols (POS) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (soit le 1^{er} avril 2001) ont les mêmes effets et sont soumis au même régime juridique que les PLU.

Dans un secteur sauvegardé, les programmes de rénovation et d'aménagement sont encadrés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Le PSMV est un document d'urbanisme qui, sur le périmètre des secteurs sauvegardés, se substitue au plan d'occupation des sols (POS) ou au plan local d'urbanisme (PLU) lorsqu'ils existent. Le PSMV est élaboré conjointement par l'Etat et la commune ou l'EPCI compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme (code de l'urbanisme : art. L. 313-1 à L. 313-3 et R. 313-1 à R.313-23).

25. Zones urbaines. L'article R. 123-5 du code de l'urbanisme définit les zones urbaines (ou zones « U »). Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones « U » sont en principe constructibles.

Les zones « U » des PLU correspondent aux zones urbaines (ou zones « U ») des POS définies dans l'ancien article R. 123-18 du code de l'urbanisme.

26. Zones à urbaniser. L'article R. 123-6 du code précité est relatif aux zones à urbaniser (ou zones « AU »). Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser, selon que les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une telle zone ont ou non une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone « AU » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

A l'inverse, lorsque les voies et réseaux installés à proximité de la zone ne sont pas suffisants pour desservir les constructions édifiées dans la zone, l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Seules les cessions de terrains situés dans la première catégorie, c'est-à-dire les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, peuvent être soumises à la taxe forfaitaire. Ces zones correspondent aux zones d'urbanisation future, dites zones « NA » dans les POS.

Remarque : Lorsqu'une commune ou un EPCI décide de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en créant une zone d'aménagement concerté (ZAC, cf. art. L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme), la cession de ces terrains est susceptible de donner lieu à l'application de la taxe forfaitaire dès lors qu'ils sont situés dans l'une des zones définies aux n°s **25.** et **26.**, et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies. Cela étant, la taxe forfaitaire ne s'applique pas, sous certaines conditions, aux terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ou dont la cession résulte de l'exercice par le contribuable du droit de délaissement (voir n° **42.**).

2. Carte communale

27. L'article L. 124-1 du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), dispose que : « Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme ... ».

Les cartes communales concernées par cette disposition sont celles adoptées à compter de l'entrée en vigueur de la loi précitée, soit le 1^{er} avril 2001.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises (art. L. 124-2 du code de l'urbanisme).

Ne constituent pas des cartes communales pour l'application de ces dispositions, les cartes dites communales antérieures à la loi SRU précitée, y compris lorsqu'elles sont reconnues comme des documents d'urbanisme par la jurisprudence (Conseil d'Etat (CE), 29/04/1983 recueil CE p. 168 commune de Regny).

De même, les communes qui ne disposent d'aucun document d'urbanisme, et dans lesquelles sont appliquées les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme (MARNU), ne sont pas considérées comme disposant d'une carte communale pour l'application de ces dispositions.

Section 4 : Opérations imposables

28. Seules sont imposables à la taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles les cessions de terrains réalisées à titre onéreux.

A. CESSIONS DE TERRAINS

29. Seules les cessions de terrains sont soumises à la taxe forfaitaire. Les cessions de droits relatifs à un terrain (nue-propriété, usufruit), de droits sociaux ou de parts sociales n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe.

En outre, il n'est pas tenu compte :

- de l'origine de propriété des terrains cédés (acquisition à titre onéreux ou à titre gratuit) ;
- de l'intention spéculative ou non du cédant (voir cependant n°s **13.** et **21.** pour les profits de lotissement) ;
- de l'affectation ou de la destination des terrains (voir cependant n°s **22.** et **38.** pour les terrains figurant à l'actif d'une entreprise individuelle).

B. CESSIONS A TITRE ONEREUX

30. La taxe forfaitaire s'applique uniquement aux cessions à titre onéreux. Les mutations à titre gratuit, entre vifs ou par décès, sont exclues du champ d'application de la taxe.

Il n'y a pas lieu de tenir compte :

- des motifs qui ont conduit le contribuable à céder son terrain ;
- de la forme et du caractère de la cession qui peut être amiable, volontaire ou judiciaire (voir toutefois le n° **42.** sur l'exonération applicable en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique) ;
- des modalités de paiement du prix qui peut être différé ou consister en une rente viagère (sur le prix de cession à retenir dans cette dernière situation, voir n°s **55.** et **60.**) ;
- de l'affectation donnée par le contribuable aux disponibilités dégagées par la cession.

1. Ventes et opérations assimilées

31. Constituent notamment des cessions à titre onéreux :

- les ventes ;
- les expropriations malgré leur caractère de vente forcée (sauf celles exonérées sous condition de emploi, voir n° **42.**) ;
- les échanges. L'échange d'un bien, même sans soulte, doit être considéré comme une vente suivie d'un achat. La cession réalisée par chaque coéchangiste entre donc dans le champ d'application de la taxe forfaitaire (sauf les échanges couverts par l'exonération applicable aux remembrements et opérations assimilées, voir n° **43.**) ;
- les apports en société.

2. Partages

32. Définition. Le partage est un acte juridique qui met fin à une indivision en répartissant les biens entre les différents coindivisaires.

33. Principe. Les partages constituent des cessions à titre onéreux imposables à la taxe forfaitaire à hauteur des droits appartenant aux copartageants autres que l'attributaire et qui, du fait du partage, sont cédés par eux à ce dernier.

En d'autres termes, la taxe forfaitaire n'est due que lorsqu'une soulte est versée par le ou les attributaires aux autres copartageants.

34. Exception. Il a paru possible d'admettre que les partages qui interviennent entre les membres originaires de l'indivision ou leurs descendants ne constituent pas des cessions à titre onéreux, à la condition qu'ils portent sur des biens provenant d'une indivision successorale ou conjugale (indivision de communauté conjugale ou indivision entre époux séparés de biens). Aucune taxe n'est donc due à cette occasion, même si le partage s'effectue à charge de soulte.

Cette mesure de tempérament ne s'applique pas notamment aux soultes exprimées :

- dans les partages de biens indivis reçus par voie de donation-partage ;
- dans les partages d'immeubles reçus en conversion du prix de vente d'un terrain à bâtir recueilli dans le patrimoine du de cujus.

Lorsque les immeubles partagés ne peuvent être réputés provenir d'une indivision successorale ou de communauté conjugale, le partage constitue une mutation à titre onéreux, mais seulement dans la proportion des droits appartenant aux copartageants autres que l'attributaire.

3. Licitations

35. Définition. La licitation consiste en une vente, soit aux enchères, soit à l'amiable, de biens indivis.

36. Licitation au profit d'un tiers étranger à l'indivision. Lorsque la licitation est effectuée au profit d'un tiers étranger à l'indivision, elle constitue une cession à titre onéreux. La plus-value est imposable à la taxe forfaitaire au nom de chaque coïndivisaire pour sa part dans l'indivision. Il n'y a pas lieu à cet égard de distinguer suivant que la licitation fait ou non cesser l'indivision à l'égard de tous les biens et de tous les indivisaires. Il en est de même en cas de cession de droits successifs.

37. Licitation au profit d'un coïndivisaire. Lorsque la licitation est effectuée au profit d'un coïndivisaire ou ses descendants, il convient de procéder à la même distinction que pour les partages, suivant que la licitation porte ou non sur un bien provenant d'une indivision successorale ou conjugale (voir n° 34.).

4. Inscription à l'actif du bilan d'une entreprise individuelle

38. L'inscription d'un bien à l'actif d'une entreprise individuelle (ou dans certains cas son affectation à l'exercice de la profession) ne constitue pas une cession à titre onéreux et n'entre donc pas dans le champ d'application de la taxe forfaitaire.

Les précisions apportées dans la fiche n° 1 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04 sur la notion de cession à titre onéreux sont applicables mutatis mutandis.

Section 5 : Opérations exonérées

39. En application des dispositions des 3^{ème} à 5^{ème} alinéas du II de l'article 1529 du CGI, la taxe ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains exonérées d'impôt au titre des plus-values immobilières des particuliers en application des dispositions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI (A) ;
- aux cessions de terrains classés en zone constructible depuis plus de 18 ans (B) ;
- lorsque le prix de cession du terrain est inférieur à trois fois le prix d'acquisition de celui-ci (C).

A. EXONERATIONS APPLICABLES EN MATIERE DE PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES PARTICULIERS

40. La taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI. Il s'agit des cessions de terrains :

- qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant, lorsque ces dépendances sont cédées conjointement (CGI, art. 150 U-II, 3°) ;
- pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de remploi est satisfaite (CGI, art. 150 U-II, 4°) ;
- échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ou assimilées (CGI, art. 150 U-II, 5°) ;
- dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € (CGI, art. 150 U-II, 6°) ;
- avant le 31 décembre 2007 au profit d'un organisme en charge du logement social (CGI, art. 150 U-II, 7°) ;
- avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à un organisme en charge du logement social (CGI, art. 150 U-II, 8°).

1. Exonérations permanentes

a) Dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale

41. Sont exonérées de taxe forfaitaire les cessions de 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 définie au 2° du II de l'article 150 U du CGI, à condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles (CGI, art. 150 U-II, 3°).

Les précisions apportées aux numéros 29 à 35 de la fiche n° 2 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04 sont applicables mutatis mutandis.

b) Expropriations

42. Sont exonérées de taxe forfaitaire les cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation. Cette exonération est subordonnée 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 (CGI, art. 150 U-II, 4°).

Il est admis, compte tenu du caractère très particulier de ces opérations, que cette exonération s'applique, sous les mêmes conditions et limites, lorsque la cession du terrain résulte de l'exercice par le contribuable du droit de délaissement prévu aux articles L. 111-1, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 et suivants du même code. Il en est également ainsi des cessions de terrains exposés à un risque naturel majeur effectuées dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable mentionnée au I de l'article L. 561-3 du code de l'environnement.

Les précisions apportées aux numéros 37 à 52 de la fiche n° 2 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04 sont applicables mutatis mutandis.

c) Opérations de remembrement ou assimilées

43. Sont exonérées de taxe forfaitaire les cessions de terrains échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ou assimilées (CGI, art. 150 U-II, 5°).

Les précisions apportées aux numéros 53 à 63 de la fiche n° 2 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04 sont applicables mutatis mutandis.

d) Montant des cessions

44. Sont exonérées de taxe forfaitaire les cessions de terrains dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € (CGI, art. 150 U-II, 6°). Le seuil d'imposition de 15 000 € s'apprécie par bien et non annuellement.

45. Cession de plusieurs parcelles ou lots. En cas de cession de plusieurs parcelles ou lots, il convient de distinguer selon que la cession est réalisée auprès d'acquéreurs distincts ou d'un même acquéreur.

En cas de cession de parcelles ou de lots à des acquéreur distincts, il y a lieu d'apprécier le seuil d'imposition cession par cession, c'est-à-dire acquéreur par acquéreur.

En cas de cession à un même acquéreur de plusieurs parcelles non adjacentes et faisant l'objet de références cadastrales distinctes, il y a lieu d'apprécier le seuil d'imposition parcelle par parcelle.

En cas de cession à un même acquéreur de plusieurs parcelles d'un seul tenant, même si ces parcelles font l'objet de références cadastrales distinctes, il y a lieu d'apprécier le seuil d'imposition globalement.

46. Cession d'un terrain détenu en indivision. En cas de cession d'un terrain détenu en indivision, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise du terrain, sans qu'il soit besoin de connaître la valeur totale de celui-ci.

Il en est de même en cas de cession d'un terrain détenu par des époux ou acquis en tontine.

2. Exonérations temporaires

a) Cessions de terrains au profit d'organismes de logements sociaux

47. Sont exonérés de taxe forfaitaire les terrains cédés avant le 31 décembre 2007 à un organisme d'habitation à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation (CGI, art. 150 U-II, 7°).

Pour plus de précisions, voir l'instruction administrative du 4 novembre 2005 publiée au BOI sous la référence 8 M-2-05.

b) Cessions de terrains à une collectivité territoriale en vue de leur cession à un organisme de logements sociaux

48. Sont exonérés de taxe forfaitaire les terrains cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° du II de l'article 150 U du CGI (voir n° 47.).

Pour plus de précisions, voir l'instruction administrative du 25 août 2006 publiée au BOI sous la référence 8 M-3-06.

B. TERRAINS CLASSES EN ZONE CONSTRUCTIBLE DEPUIS PLUS DE 18 ANS

49. La taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en zone constructible depuis plus de 18 ans (CGI, art. 1529-II, 4ème alinéa).

1. Date de classement

50. La date qui constitue le point de départ du délai est celle à laquelle le terrain est devenu constructible en raison de son classement :

- par un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (voir n°s 24. à 26.) ;

- ou par une carte communale dans une zone constructible (voir n° 27.).

51. Plan local d'urbanisme ou document en tenant lieu. Il s'agit de la date à laquelle revêt un caractère exécutoire la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant qui approuve le plan, sa modification ou sa révision.

Lorsque la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT), la délibération approuvant le PLU est exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicité et sa transmission au préfet. En l'absence de SCOT couvrant le territoire de la commune, l'acte publié approuvant le PLU n'est exécutoire qu'un mois après sa transmission au préfet, en application des dispositions prévues à l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux plans locaux d'urbanisme (C. urb. art. L. 123-1 à L. 123-20) sont applicables à cet établissement public, qui exerce cette compétence en concertation avec chacune des communes concernées (art. L. 123-18 du code de l'urbanisme).

Lorsque le classement du terrain en zone constructible résulte d'une modification ou d'une révision du plan, la date à prendre en compte s'entend de celle à laquelle cette modification ou cette révision, ayant fait l'objet d'une enquête publique, est approuvée (code de l'urbanisme, art. L. 123-13).

Lorsqu'un terrain a été successivement classé, d'abord dans une zone « U » ou dans une zone « NA » d'un POS, puis, suite à la révision du POS et à sa transformation en PLU, dans une zone « U » ou dans une zone « AU » ouverte à l'urbanisation d'un PLU (voir n°s **25.** et **26.**), il convient de retenir, pour la détermination de l'exonération pour durée de détention, la date de classement la plus ancienne.

52. Carte communale. Il s'agit de la date à laquelle la carte approuvée par une délibération du conseil municipal est également approuvée par un arrêté préfectoral, en application des dispositions prévues à l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme.

2. Date de cession

53. La date qui constitue le terme du délai est celle du fait générateur de la taxe forfaitaire, c'est-à-dire la première cession à titre onéreux du terrain (voir n° **58.**) intervenue après son classement en zone constructible (voir n°s **23.** et suivants).

Il y a lieu de considérer que la cession est intervenue :

- à la date portée dans l'acte, si celui-ci est passé en la forme authentique ;
- dans les autres cas, à la date à laquelle le contrat régulièrement formé entre les parties acquiert date certaine.

Ainsi, une promesse synallagmatique de vente établie par acte sous seing privé vaut vente dès lors qu'elle n'est assortie d'aucune condition suspensive. Conformément aux dispositions de l'article 1328 du code civil, trois événements confèrent une date certaine à un acte sous seing privé :

- l'enregistrement de l'acte ;
- le décès de l'un de ceux qui ont signé l'acte. L'acte reçoit une date fixe à la date du décès ;
- la constatation de la substance de l'acte sous seing privé dans un acte dressé par un officier public.

Les précisions apportées aux numéros 3 à 8 de la fiche n° 6 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04 sont applicables mutatis mutandis
--

C. CESSIONS DE TERRAINS DONT LE PRIX EST INFÉRIEUR A UN CERTAIN MONTANT

54. La taxe ne s'applique pas lorsque le prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA du CGI (voir n°s **55.** et **60.**), est inférieur au prix d'acquisition effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte (voir n° **56.**), majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix (CGI, art. 1529-II, 5^{ème} alinéa), c'est-à-dire lorsque le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition (voir exemples au n° **57.**).

55. Prix de cession. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il a été stipulé dans l'acte (voir n° **60.**).

56. Prix d'acquisition. Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Les majorations relatives aux frais et dépenses mentionnées au II de l'article 150 VB du CGI ne sont pas prises en compte.

En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale au jour de la mutation à titre gratuit qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant, c'est-à-dire au jour de la succession, de la donation-partage ou de la donation simple, telle que retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

En l'absence de dépôt d'une déclaration de succession ou d'exonération expresse, l'application stricte du droit doit conduire à retenir un prix d'acquisition pour un montant nul.

Toutefois, il est admis, lorsque la succession ne devait donner lieu à aucune imposition ou lorsqu'elle n'était pas imposable en France, de retenir la valeur qui figure dans l'attestation immobilière, à la condition que celle-ci corresponde à la valeur réelle du bien, au jour de la mutation à titre gratuit qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant.

S'agissant d'une mesure de tempérament, ces dispositions doivent être appliquées strictement. Il en résulte qu'elles ne peuvent être appliquées qu'aux seules situations dans lesquelles l'absence de dépôt d'une déclaration de succession n'a pas eu pour effet d'éluider les droits dus.

Par ailleurs, lorsqu'une déclaration de succession a été régulièrement déposée et que celle-ci fait l'objet d'une rectification dans le délai légal par les ayants droit, il convient d'appliquer les règles précisées dans l'instruction administrative du 11 avril 1997 publiée au bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 7 G-4-97, qui conservent toute leur portée pour l'application du régime actuel d'imposition des plus-values immobilières comme pour celui de la taxe forfaitaire mentionnée à l'article 1529 du CGI.

Sur le prix d'acquisition à retenir en cas de cession, après réunion de propriété, d'un terrain dont la propriété était démembrée ou en cas de cession d'un terrain reçu par succession avant le 1^{er} janvier 2004, il convient de se reporter à l'instruction administrative du 4 août 2005, publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 8 M-1-05 (n° 31, n° 32. et fiche n° 16).

Lorsque la cession porte sur un bien ayant figuré à l'actif d'une entreprise, le prix d'acquisition à retenir pour l'application des dispositions prévues au 5^{ème} alinéa du II de l'article 1529 du CGI s'entend de la valeur vénale du terrain au jour du retrait (voir sur ce point, BOI 8 M-1-04 fiche n° 13).

57. Exemples :

La taxe forfaitaire ne s'applique que lorsque le prix de cession est supérieur à trois fois le prix d'acquisition du terrain.

Pour l'application de l'exonération prévue au 5^{ème} alinéa du II de l'article 1529 du CGI, il convient donc de comparer le prix de cession mentionné aux n°s **55.** et **60.** à un montant égal à trois fois le prix d'acquisition mentionné au n° **56.**

	Exemple 1	Exemple 2
Prix d'acquisition	30 000 €	30 000 €
Prix d'acquisition x 3	90 000 €	90 000 €
Prix de cession (y compris les réductions et majorations)	100 000 €	70 000 €
	Cession soumise à la taxe	Cession exonérée

CHAPITRE 2 : MODALITES DE DETERMINATION DE LA TAXE

Section 1 : Fait générateur de la taxe

58. Première cession. Le fait générateur de la taxe forfaitaire est constitué par la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en zone constructible (sur la date à retenir, voir n° 53.). Les cessions à titre onéreux ultérieures ne donnent pas lieu à l'imposition à la taxe forfaitaire.

59. Cession à titre onéreux. La taxe s'applique uniquement aux cessions à titre onéreux (voir n° 30.). Les mutations à titre gratuit, entre vifs ou par décès, sont exclues du champ d'application de la taxe.

Lorsque le terrain fait l'objet, après son classement, d'une ou plusieurs mutations à titre gratuit, avant d'être cédé pour la première fois à titre onéreux, la taxe reste due à raison de cette dernière opération. Toutefois, en pratique, ces cessions bénéficient dans la plupart des cas de l'exonération en fonction du prix d'acquisition et du prix de cession, telle que mentionnée au n° 54..

Section 2 : Calcul de la taxe

60. Assiette. La taxe forfaitaire est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA du CGI. Cette fraction du prix de cession est réputée représenter l'accroissement de valeur du terrain résultant du classement de celui-ci en zone constructible.

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation. Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts (CGI, art. 150 VA-I).

Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte (CGI, art. 150 VA-II).

Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession (CGI, art. 150 VA-III).

Les précisions apportées sur le prix de cession aux numéros 37 à 44 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04 sont applicables mutatis mutandis

61. Taux. La taxe est égale à 10 % du montant mentionné au n° 60..

Ainsi, par exemple, le contribuable qui cède un terrain, pour la première fois après le classement de celui-ci en zone constructible, pour un montant de 90 000 €, est tenu d'acquitter, lorsque le terrain est situé dans une commune dans laquelle la taxe est exigible, une taxe d'un montant de 6 000 € (soit 10 % x (90 000 € x 2/3)) au profit de cette commune.

Section 3 : Obligations déclaratives et de paiement de la taxe

62. Le IV de l'article 1529 du CGI prévoit qu'une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG du CGI.

La déclaration doit être signée par le cédant ou par son mandataire. Dans ce dernier cas, le mandat doit figurer dans l'acte de cession ou être joint à l'appui de la déclaration. Il comporte, outre l'acceptation du mandataire, l'indication des nom, prénoms et adresse du mandant, l'habilitation du mandataire à signer la déclaration et, le cas échéant, à verser l'impôt correspondant à celle-ci ainsi que la reconnaissance, par le mandant, qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle (CGI, ann. II, art. 317 A).

L'imprimé 2048-IMM aménagé, qui retrace les éléments servant à la liquidation, le cas échéant, de la taxe et/ou de la plus-value immobilière (voir n° 7.) est disponible, depuis le 1^{er} janvier 2007, sur le site internet : www.impots.gouv.fr.

63. Redevable de la taxe. La taxe forfaitaire est due et versée par la personne physique, la société ou le groupement qui cède le terrain (CGI, art. 150 VF).

Lorsque la taxe est due par un non-résident, elle est acquittée sous la responsabilité d'un représentant fiscal (CGI, art. 244 bis A-I 3). Pour plus de précisions sur les modalités de désignation d'un représentant fiscal, il convient de se reporter aux n°s 46. et suivants de la fiche n° 14 de l'instruction administrative du 4 août 2005 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 8 M-1-05.

64. La taxe forfaitaire est, en principe, déclarée et payée à la conservation des hypothèques (A). Des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont toutefois prévues lorsque le transfert de propriété est constaté par un acte autre que notarié (B).

A. TRANSFERT DE PROPRIETE CONSTATE PAR UN ACTE NOTARIE

1. Principe : Déclaration et paiement à la conservation des hypothèques

65. Lorsque la cession du terrain donne lieu à l'application de la taxe forfaitaire, la déclaration doit être déposée à la conservation des hypothèques du lieu de situation du terrain, accompagnée du paiement de la taxe, sous peine de refus du dépôt ou de la formalité (voir n° 66.). Lorsque cette cession ne donne pas lieu à l'application de la taxe forfaitaire, le cédant est dispensé du dépôt de la déclaration et l'acte doit alors comporter certaines mentions obligatoires permettant de justifier de l'exonération ou de l'absence de taxation de cette opération (voir n°s 67. et 68.).

a) Obligations déclaratives

66. Déclaration. La déclaration doit être déposée dans les conditions prévues au 1° et au 4° du I de l'article 150 VG du CGI applicable en matière de plus-values immobilières des particuliers.

Lorsque la cession du terrain est constatée par un acte notarié, la déclaration doit être déposée à la conservation des hypothèques, à l'appui de la réquisition de publier. Pour les cessions de biens situés en Alsace/Moselle, la déclaration est remise lors de la présentation à l'enregistrement (CGI, art. 150 VG-I 1°).

Dans les autres cas, la déclaration doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession (CGI, art. 150 VG-I 4°).

L'absence de déclaration entraîne le refus du dépôt ou de la formalité de l'enregistrement lorsque l'acte ne contient pas l'une des mentions indiquées au n° 68..

67. Dispense de déclaration. Le deuxième alinéa du IV de l'article 1529 du CGI prévoit que lorsque la cession est exonérée de taxe forfaitaire en application du troisième ou du quatrième alinéa du II du même article, aucune déclaration ne doit être déposée.

Il s'agit :

- des cessions de terrains exonérées en matière de plus-values immobilières des particuliers en vertu des 3° à 8° de l'article 150 U du CGI (CGI, art. 1529-II, 3^{ème} alinéa) ;

- des cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans (CGI, art. 1529-II, 4^{ème} alinéa).

68. Mentions dans l'acte. Aux termes du deuxième alinéa du IV de l'article 1529 du CGI, l'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement doit préciser, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de l'exonération de la taxe forfaitaire ou de l'absence de taxation.

Pour l'application de ces dispositions, l'article 317 B de l'annexe II au CGI prévoit les mentions qui, dans une telle situation, doivent obligatoirement figurer dans l'acte.

Ainsi, l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée est subordonné, pour tout acte constatant la cession à titre onéreux d'un terrain nu situé sur le territoire d'une commune ou d'un EPCI dans lequel la taxe est exigible, et qui n'est pas accompagné de la déclaration mentionnée au n° 66., à la mention dans l'acte :

- soit que le cédant n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues au I de l'article 150 U du CGI ou au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du même code ;

- soit que la plus-value réalisée par le cédant est exonérée d'impôt sur le revenu en application du II de l'article 150 U du CGI en précisant les références aux dispositions de l'article précité en vertu desquelles elle est exonérée ;

- soit que le terrain n'est pas situé dans une des zones mentionnée au premier alinéa du I de l'article 1529 du CGI ;

- soit que le terrain n'est pas constructible, alors même qu'il est situé dans une des zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 1529 du CGI. Ces éléments sont justifiés par le cédant, à la demande de l'administration, au moyen du certificat d'urbanisme mentionné à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme précisant que le terrain ne peut faire l'objet, du fait de sa localisation, de sa desserte ou de ses caractéristiques, d'aucune autorisation de construction. Ce justificatif n'a pas à être produit lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière ;

- soit que le terrain est constructible depuis plus de dix-huit ans. Ces éléments sont justifiés par le cédant, à la demande de l'administration, au moyen d'un certificat d'urbanisme ou d'une attestation, établi par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale, et précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut, que cet événement est intervenu depuis plus de dix-huit ans. Le justificatif correspondant n'a pas à être produit lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière ;

- soit que le terrain a fait l'objet, depuis la date à laquelle il a été rendu constructible, d'une cession à titre onéreux antérieure à la mutation constatée dans l'acte.

Lorsque l'acte ne contient pas l'une des mentions prévues par l'article 317 B de l'annexe II précité, l'absence de déclaration entraîne le refus du dépôt ou de la formalité de l'enregistrement (CGI, art. 150 VG-I 1°) (voir toutefois n° 70.).

b) Obligations de paiement

69. La taxe forfaitaire doit être versée lors du dépôt de la déclaration, avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée. Le dépôt ou la formalité est refusé :

- à défaut de paiement préalable (sauf pour les exceptions prévues voir n° 71.) ;

- ou s'il existe une discordance entre le montant de la taxe figurant sur la déclaration et le montant effectivement versé lors de la réquisition ou de la présentation à l'enregistrement.

Sauf dispositions contraires, il est fait application des règles d'exigibilité et de recouvrement prévues aux articles 1701 à 1704, aux 1° à 4° de l'article 1705 et aux articles 1706 et 1711 du CGI (CGI, art. 150 VH-II).

Le dépôt tardif de la déclaration donne lieu à l'application de l'intérêt de retard à compter du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel cette déclaration aurait dû être déposée, soit dans un délai de deux mois à compter de la date de l'acte (art. 647-III du CGI).

Cela étant, les cessions de terrains constatées par acte notarié qui auraient dû donner lieu à l'application de la taxe forfaitaire et pour lesquelles les actes ont été déposés sans paiement à la conservation des hypothèques entre le 1^{er} janvier 2007 et la date de publication du décret n° 2007-1394 du 27 septembre 2007 (JO n° 226 du 29 septembre 2007, voir annexe 2) peuvent faire l'objet d'une régularisation sans pénalités jusqu'au 31 décembre 2007. Passé ce délai, la taxe forfaitaire est exigible dans les conditions mentionnées ci-avant.

Pour l'application de cette mesure de tempérament, la déclaration doit être déposée par le notaire rédacteur de l'acte en un seul exemplaire au service des impôts des entreprises (SIE) dont relève le domicile du vendeur. Elle mentionne les références de publication de l'acte au fichier immobilier (date, volume, numéro) et elle est accompagnée du paiement de la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles.

Par ailleurs, il est admis que les actes déposés pour publication au fichier immobilier avant la date de publication du décret n° 2007-1394 précité, dispensés de dépôt de déclaration mais ne comportant pas l'une des mentions prévues par l'article 317 B de l'annexe II au CGI, sont dispensés du dépôt d'un acte rectificatif. Cette dispense de dépôt d'un acte rectificatif n'exempte cependant pas le cédant de justifier, à la demande de l'administration, de la nature et du fondement de cette dispense de dépôt de déclaration (voir n° 68.).

2. Exceptions

a) Obligations déclaratives

70. Lorsque le transfert de propriété est constaté par un acte notarié, la déclaration doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai de deux mois à compter de la date de l'acte :

- lorsque la taxe forfaitaire ne peut être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du Trésor ;

- lorsque la cession est constatée au profit de l'Etat, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales.

Dans ces situations, l'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (CGI, art. 150 VG-II 3°), sous réserve que l'acte notarié précise que la taxe forfaitaire ne peut être intégralement acquittée ou que la cession est constatée au profit d'une collectivité mentionnée au 1° du II de l'article 150 VG du CGI, et mentionne le lieu où le notaire rédacteur de l'acte dépose la déclaration.

Pour plus de précisions, voir les numéros 13 à 17 de la fiche n° 8 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04, ainsi que le tableau en annexe à la fiche n° 11 et la fiche n° 14 de l'instruction administrative du 4 août 2005 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-05.

b) Obligations de paiement

71. La taxe forfaitaire doit être payée au service des impôts où la déclaration a été déposée par :

- le vendeur lorsque la taxe forfaitaire n'a pu être acquittée à la conservation des hypothèques en raison de créances primant le privilège du Trésor ;

- le notaire lorsque la cession est constatée au profit d'une collectivité publique (CGI, art. 150 VH-III 2°).

72. Il est fait application, le cas échéant, des règles d'exigibilité et de recouvrement prévues au titre IV du livre des procédures fiscales pour les impôts recouvrés par les comptables de la direction générale des impôts (CGI, art. 150 VH-I, 2^{ème} alinéa).

B. TRANSFERT DE PROPRIETE CONSTATE PAR UN ACTE AUTRE QUE NOTARIE

73. La deuxième phrase du premier alinéa du IV de l'article 1529 du CGI renvoie aux dérogations applicables en matière de plus-values immobilières des particuliers.

74. Transfert de propriété constaté par un acte passé en la forme administrative. Pour les actes passés en la forme administrative qui constatent une mutation immobilière amiable ou forcée de biens au profit de l'Etat, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales, la déclaration est remise à la collectivité publique cessionnaire préalablement à la réquisition de publier ou à la présentation à l'enregistrement.

Dans ces situations, l'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (CGI, art. 150 VG-II 1°).

Pour plus de précisions, voir les numéros 24 à 29 de la fiche n° 8 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04.

75. Transfert de propriété constaté par une ordonnance judiciaire. Pour les cessions constatées par une ordonnance judiciaire, la déclaration doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la date du versement du prix de cession.

Dans cette situation, l'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (CGI, art. 150 VG-II 2°).

Pour plus de précisions, voir les numéros 18 à 23 de la fiche n° 8 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04.

Section 4 : Modalités de contrôle et sanctions applicables

76. Les précisions apportées dans la fiche n° 15 de l'instruction administrative du 14 janvier 2004 publiée au BOI sous la référence 8 M-1-04 sont applicables mutatis mutandis et sous réserve des adaptations rendues nécessaires par l'ordonnance n° 2005-1512 du 7 décembre 2005 relative à des mesures de simplification en matière fiscale et à l'harmonisation et l'aménagement du régime des pénalités.

Section 5 : Entrée en vigueur

77. L'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement prévoit que les dispositions décrites dans la présente instruction administrative s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007.

Il est toutefois rappelé que l'application effective de la taxe forfaitaire suppose une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI notifiée aux services fiscaux (voir n° 11. et exemples en annexe 3).

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe 1
Article 1529 du code général des impôts

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art. 26)
(Loi n° 2006-1666 du 21 décembre 2006, art. 66)
(Loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006, art. 19)

Art. 1529. – I. – Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, 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 ou 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.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme mentionnés au premier alinéa, il peut instituer et percevoir cette taxe forfaitaire, en lieu et place et avec l'accord de l'ensemble des communes qu'il regroupe. L'établissement public de coopération intercommunale peut décider de reverser aux communes membres une partie du montant de la taxe.

II. – 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, 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.

Elle ne s'applique pas :

- aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U ;
- 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, 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.

III. – La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.

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.

IV. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG.

Lorsque la cession est exonérée en application du troisième ou du quatrième alinéa du II du présent article, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

V. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150 VF, du second alinéa du I et des II et III de l'article 150 VH et de l'avant-dernier alinéa du I de l'article 244 bis A sont applicables.

VI. – La délibération prévue au I s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle cette délibération est intervenue. Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. A défaut, la taxe n'est pas due.

Définition de la taxe

Modalités d'institution de la taxe par les EPCI

Opérations et personnes imposables

Exonérations

Assiette de la taxe

Taux, exigibilité et redevable de la taxe

Obligations déclaratives

Mentions obligatoires dans l'acte en l'absence de dépôt d'une déclaration

Modalités de versement de la taxe

Modalités d'entrée en vigueur de la délibération

●

Annexe 2
Décret n° 2007-1394 du 27 septembre 2007
pris pour l'application de l'article 1529 du code général des impôts
relatif à la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles
et modifiant les annexes II et III à ce code
(JO n° 226 du 29 septembre 2007, p. 15902)

NOR : ECEL0764629D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique,

Vu le code général des impôts, notamment son article 1529, l'annexe II et l'annexe III à ce code ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 410-1 ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, notamment les III et IV de l'article 26 ;

Le Conseil d'Etat (section des finances) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Après l'article 317 de l'annexe II au code général des impôts, il est inséré trois articles ainsi rédigés :

« Art. 317 A. – Les dispositions du II de l'article 74 SH s'appliquent à la déclaration mentionnée au premier alinéa du IV de l'article 1529 du code général des impôts. »

« Art. 317 B. – I. – Pour l'application du deuxième alinéa du IV de l'article 1529 du code général des impôts, l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée est subordonné, pour tout acte constatant la cession à titre onéreux d'un terrain nu situé sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale dans lequel la taxe est exigible, à la mention, selon le cas, dans l'acte, que :

« 1° Le cédant n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues au I de l'article 150 U du code ou au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du même code ;

« 2° La plus-value réalisée par le cédant est exonérée d'impôt sur le revenu en application du II de l'article 150 U du même code en précisant les références aux dispositions de l'article précité en vertu desquelles elle est exonérée ;

« 3° Le terrain n'est pas situé dans une des zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 1529 du code ;

« 4° Le terrain n'est pas constructible, alors même qu'il est situé dans une des zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 1529 du code ;

« 5° Le terrain est constructible depuis plus de dix-huit ans ;

« 6° Le terrain a fait l'objet, depuis la date à laquelle il a été rendu constructible, d'une cession à titre onéreux antérieure à la mutation constatée dans l'acte.

« II. – Les éléments mentionnés au 4° du I sont justifiés par le cédant au moyen d'un certificat d'urbanisme mentionné à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, précisant que le terrain ne peut faire l'objet, du fait de sa localisation, de sa desserte ou de ses caractéristiques, d'aucune autorisation de construction.

« III. – Les éléments mentionnés au 5° du I sont justifiés par le cédant au moyen d'un certificat d'urbanisme ou d'une attestation, établi par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale, et précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut, que cet événement est intervenu depuis plus de dix-huit ans.

« Art. 317 C. – Lorsque la taxe forfaitaire mentionnée à l'article 1529 du code général des impôts est instituée par un établissement public de coopération intercommunale dans les conditions prévues au deuxième alinéa du I de cet article, la liste des communes qu'il regroupe est jointe à la notification, mentionnée au VI de ce même article, de la délibération aux services fiscaux. »

Art. 2. – Dans la seconde phrase de l'article 255 de l'annexe III au code général des impôts, après les mots : « au III de l'article 150 VG », sont insérés les mots : « et à la deuxième phrase du deuxième alinéa du IV de l'article 1529 ».

Art. 3. – Les dispositions de l'article 2 du présent décret pourront ultérieurement être modifiées par décret.

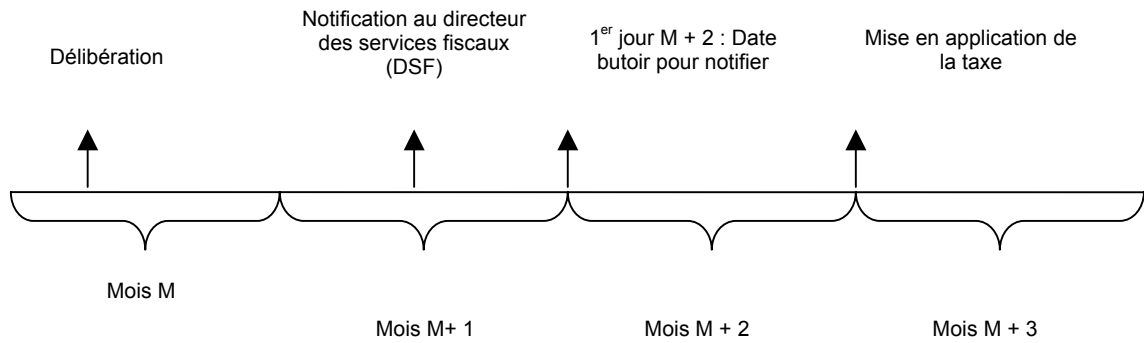
Art. 4. – La ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 27 septembre 2007.

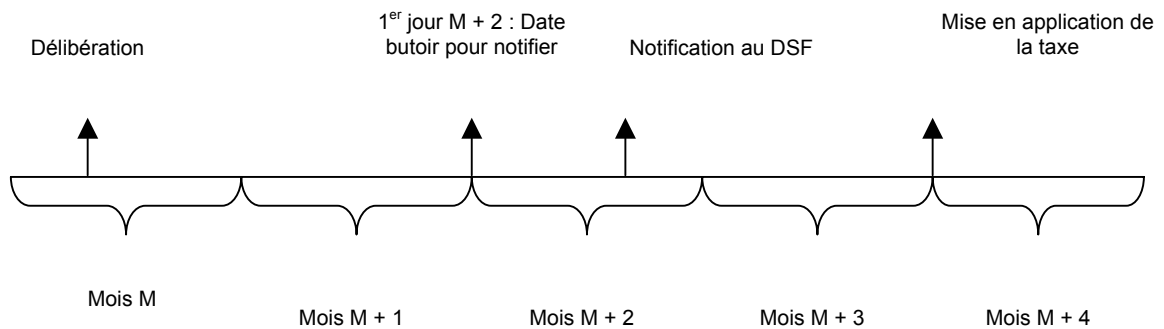


Annexe 3 Entrée en vigueur - Exemples

1. Notification aux services fiscaux avant le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle la délibération est intervenue. Mise en application de la taxe forfaitaire dès le premier jour du troisième mois qui suit la date de la délibération.



2. Notification aux services fiscaux hors délai. Mise en application de la taxe forfaitaire reportée au premier jour du deuxième mois qui suit la date de la notification par la commune ou l'EPCI de la délibération aux services fiscaux.



•

Annexe 4 Exemples d'application

Soit une commune disposant d'un PLU exécutoire depuis le 1^{er} juin 2002 et décidant d'instituer sur son territoire la taxe mentionnée à l'article 1529 du CGI par une délibération du 15 octobre 2006, notifiée au préfet en date du 25 octobre 2006 et aux services fiscaux en date du 15 novembre 2006.

La taxe s'applique sur le territoire de cette commune lors de la première cession à titre onéreux de terrains nus classés en zone constructible postérieurement au 1^{er} juin 2002.

➤ Exemple 1

Date d'acquisition du terrain nu :	1 ^{er} juillet 1985
Date du classement du terrain par un PLU dans une zone constructible :	1 ^{er} juin 2003
Date de la première cession à titre onéreux postérieure au classement :	10 janvier 2007
Prix de cession du terrain :	120 000 €
Prix d'acquisition du terrain cédé :	25 000 €
Taxe forfaitaire due :	8 000 €

La taxe forfaitaire est égale à 10 % d'un montant égal aux 2/3 du prix de cession du terrain, réputé représenter forfaitairement l'accroissement de la valeur du terrain du fait de son classement en zone constructible.

➤ Exemple 2 – Exonération de taxe forfaitaire en fonction du prix de cession et du prix d'acquisition

Idem exemple 1, à l'exception des éléments suivants :

Prix de cession du terrain :	70 000 €
Prix d'acquisition du terrain cédé :	25 000 €
Taxe forfaitaire due :	0 €

La cession est exonérée de taxe forfaitaire lorsque le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition.

➤ Exemple 3 – Exonération de taxe forfaitaire en fonction du prix de cession

Idem exemple 1, à l'exception des éléments suivants :

Prix de cession du terrain :	14 000 €
Prix d'acquisition du terrain cédé :	1 000 €
Taxe forfaitaire due :	0 €

La cession est exonérée de taxe forfaitaire lorsque le prix de cession est inférieur à 15 000 €.

➤ Exemple 4 – Exonération de taxe forfaitaire du fait du classement du terrain depuis plus de 18 ans

Idem exemple 1, à l'exception des éléments suivants :

Date de la première cession à titre onéreux postérieure au classement :	10 janvier 2025
Taxe forfaitaire due :	0 €

La cession est exonérée de taxe forfaitaire lorsque le terrain est classé dans une zone constructible depuis plus de dix-huit ans.

➤ Exemple 5 – Opération hors du champ d'application de la taxe forfaitaire

Idem exemple 1, à l'exception des éléments suivants :

Inscription du terrain à l'actif d'une entreprise individuelle, commerciale ou agricole :	1 ^{er} janvier 2007
Taxe forfaitaire due :	0 €

La cession n'est pas soumise au régime d'imposition des plus-values des particuliers, mais à celui des plus-values professionnelles. En conséquence, elle n'est pas soumise à la taxe mentionnée à l'article 1529 du CGI.