

Sommaire

Les deux cas de majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles

Majoration de plein droit
Majoration facultative

1

Terrains concernés

5

Exonérations

6

Dégrèvements

6

Annexes

7

Annexe 1 - Majoration de plein droit dans l'Ain

Annexe 2 - Majoration facultative dans l'Ain

Annexe 3 - Exemple de délibération pour la majoration facultative



Le législateur est venu instaurer l'obligation, pour une liste définie de communes soumises à une pression foncière importante et présentant un déficit de logements, de majorer la valeur locative cadastrale de certains de leurs terrains constructibles. Ce dispositif, applicable à compter du 1^{er} janvier 2015, vise, au travers d'une augmentation des contraintes fiscales, à lutter contre la rétention foncière et à inciter les propriétaires à vendre ces terrains. Les autres communes gardent, quant à elles, la possibilité d'instaurer une majoration forfaitaire de la valeur locative cadastrale servant de base au calcul de la taxe foncière de certains terrains constructibles. Cette fiche s'appuiera sur le territoire du département de l'Ain pour illustrer ces évolutions.

LES DEUX CAS DE MAJORATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans un objectif de **lutte contre la rétention foncière** la loi prévoit, en matière de taxe foncière sur les terrains constructibles, deux cas de majorations applicables au revenu cadastral :

- ① l'une est rendue obligatoire¹ pour un nombre limité et déterminé de communes, tandis que
- ② l'autre, facultative², est laissée à la discrétion des collectivités qui souhaiteraient la mettre en place.

La majoration de plein droit n'étant pas compatible avec la majoration facultative, **à partir de 2015**, les délibérations des communes concernées qui avaient instauré une majoration facultative cesseront de produire leurs effets.

¹ Article 1396-II-A du Code Général des Impôts

² Article 1396-II-B du Code Général des Impôts

1 MAJORATION DE PLEIN DROIT

L'article 82 de la loi de finance pour 2013 est venu imposer à certaines communes d'appliquer **deux majorations cumulatives** sur le revenu cadastral des terrains constructibles, à savoir :

- une **majoration de 25%** de la valeur locative cadastrale du terrain,
- une majoration forfaitaire de **5 €/m²** pour les impositions dues au titre des années 2015 et 2016. Cette majoration passera à **10 €/m²** à partir de 2017.

Cette mesure ne vise que les **communes cumulativement soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)¹ et classées en zone A du zonage PINEL²**.

Les communes soumises à la taxe sur les logements vacants, listées par décret³, sont comprises dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où certains administrés, du fait notamment d'un niveau élevé des loyers, présentent des difficultés d'accès au logement. Tandis que les communes situées en zone A de la loi PINEL sont visées par un arrêté⁴.



1^{er} octobre qui précède l'année d'imposition

Exemple théorique du calcul de la base d'imposition de la part communale ou intercommunale

- commune à forte pression foncière soumise à la TLV + zone A PINEL
- **valeur locative cadastrale brute (VLB)** de 100 € pour un terrain de 300 m²

Base d'imposition 2014

= VLB - abattement 20%
= 100 € - 20%
= 80 €

Base d'imposition 2015 et 2016

= (VLB - abattement 20%)
+ **majoration 25%**
+ (**majoration 5 €** * **superficie terrain**)
= (100 € - 20%) + 25% + (5 € * 300 m²)
= 1 600 €

Base d'imposition à partir de 2017

= (VLB - abattement 20%)
+ **majoration 25%**
+ (**majoration 10 €** * **superficie terrain**)
= (100 € - 20%) + 25% + (10 € * 300 m²)
= 3 100 €

Part communale ou intercommunale de la taxe foncière

= **Base d'imposition** * **taux imposition communal ou intercommunal**

La **liste des terrains constructibles** doit être dressée par l'**autorité compétente en matière de PLU** et communiquée à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre qui précède l'année d'imposition⁵. Concernant les impositions dues au titre de 2016, la majoration ne pourra être applicable si la liste n'a pas été transmise avant le 1^{er} octobre 2015.

La majoration de plein droit s'applique à l'ensemble des parts de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçues au profit des communes et des EPCI avec et sans fiscalité propre.



Dans le département de l'Ain, 5 communes sont dans l'obligation d'instaurer une majoration sur la valeur locative cadastrale de leurs terrains constructibles. Il s'agit des communes de Ferney-Voltaire, Ornex, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly et Thoiry. La cartographie des communes concernées est dressée en annexe.

1 Article 232 du Code Général des Impôts

2 Article R. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

3 Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

4 Annexe 1 de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié par arrêté du 30 septembre 2014

et pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

5 Article 1396-II-C du Code Général des Impôts

2 MAJORATION FACULTATIVE

Les communes qui le souhaitent peuvent instaurer, sur délibération de leur Conseil Municipal, une majoration forfaitaire de la valeur locative cadastrale de certains terrains constructibles. La majoration votée est unique et s'impose à l'ensemble des terrains constructibles de la commune définis par l'article 1396-II-B du Code Général de Impôts. Cette majoration peut être comprise entre 0 et 3 € par mètre carré, afin de l'adapter au contexte local, et ne doit pas dépasser 3% de la valeur forfaitaire moyenne au m². Cette dernière est fixée par décret¹ en fonction du degré de tension sur le marché immobilier local. Les communes sont classées en zones² (A, B1, B2 ou C) et les modalités de détermination du plafond de majoration sont illustrées dans le tableau à droite.

Pour calculer la base d'imposition majorée, la loi prévoit d'appliquer un abattement de 200 m² sur l'ensemble des parcelles contiguës constructibles d'un même propriétaire. A cette base d'imposition majorée on déduit ensuite 20% à l'instar de l'abattement réalisé sur toutes les propriétés non bâties que nous verrons en page 5 du présent document.



1^{er} octobre qui précède l'année d'imposition

La **liste des terrains constructibles** doit être dressée par le **Maire** et communiquée à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre qui précède l'année d'imposition³. De même, pour que la majoration soit applicable, la délibération du Conseil Municipal doit intervenir avant cette même échéance.

Les **EPCI à fiscalité propre ne peuvent appliquer cette mesure** puisque seul le Conseil Municipal est habilité à prendre une délibération afin de décider d'une majoration de la taxe foncière perçue sur les terrains constructibles au profit de la commune ou du groupement non doté d'une fiscalité propre dont cette dernière est membre.

Zones	Valeur forfaitaire moyenne au m ²	Application des 3%	Plafond de la majoration
A	203 €	6,09 €	3,00 €
B1	105 €	3,15 €	3,00 €
B2	75 €	2,25 €	2,25 €
C	38 €	1,14 €	1,14 €

Exemple théorique du calcul de la base d'imposition de la part communale ou intercommunale

- commune en zone B1
- *valeur locative cadastrale brute (VLB) de 100 € pour un terrain de 300 m²*
- *majoration votée en conseil municipal de 2,5€/m²*

Base d'imposition sans majoration

= VLB - abattement 20%

= 100 € - 20%

= 80 €

Base d'imposition avec majoration

= (VLB + (Majoration * (superficie terrain - 200m²)))

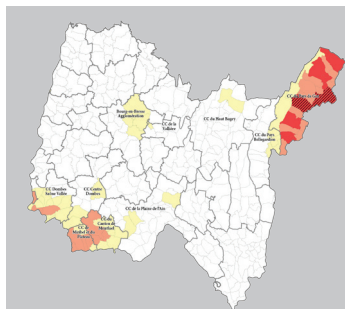
- abattement 20%

= (100 € + (2,5 € * (300 m² - 200m²))) - 20%

= 280 €

Part communale ou intercommunale de la taxe foncière

= **Base d'imposition** * taux imposition communal ou intercommunal



Dans le département de l'Ain, 11 communes sont en zone A, 23 en zone B1, 40 en zone B2 et le restant en zone C. Les listes et la cartographie de la répartition des communes sont dressées en annexe.

¹ Décret n°2007-1788 du 19 décembre 2007 modifié par l'article 3 du décret n°2015-608 en date du 3 juin 2015

et codifié à l'article 321 -H de l'annexe 3 du Code Général des Impôts.

² La répartition des communes est fixée en annexe 1 de l'arrêté du 1^{er} août 2014

pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

³ Article 1396-II-C du Code Général des Impôts

→ ① Commune soumise
à la taxe sur les logements
vacants + zone A loi PINEL

OU

→ ② Commune **NON** soumise
à la taxe sur les logements
vacants et hors zone A loi PINEL

MAJORATION OBLIGATOIRE

Transmission de la liste des terrains
constructibles (dressée par autorité
compétente en matière de PLU)
à l'administration des impôts
avant le 1^{er} octobre de l'année N-1

Absence de délibération

Majoration de **25%** de
la valeur locative nette

+

Impôts sur 2015 et 2016
majoration forfaitaire de **5 €/m²**

Impôts sur 2017 et après
majoration forfaitaire de **10 €/m²**

MAJORATION FACULTATIVE

Transmission de la liste des terrains
constructibles (dressée par le Maire)
à l'administration des impôts
avant le 1^{er} octobre de l'année N-1

Délibération du Conseil Municipal
avant le 1^{er} octobre de l'année N-1

Vote majoration
entre **0 et 3 €/m²**
et plafond max de 3%

Zone A
max 3 €/m²

Zone B1
max 3 €/m²

Zone B2
max 2,25 €/m²

Zone C
max 1,14 €/m²

TERRAINS CONCERNÉS

La loi¹ précise que la majoration tant facultative que de plein droit ne peut s'appliquer que sur les **terrains, cumulativement** :

- imposables à la **taxe foncière sur les propriétés non bâties**,
- **constructibles**,
- situés soit dans une **zone urbaine**, soit dans une **zone à urbaniser** lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une **capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone**,
- figurant dans un **document d'urbanisme approuvé** (carte communale, PLU, plan de sauvegarde et de mise en valeur...).

Pour rappel, la taxe foncière sur les propriétés non bâties, versée chaque année par les propriétaires au profit des communes et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), a pour base d'imposition la valeur locative cadastrale sur laquelle est appliquée une déduction de 20%².

Valeur locative nette (VLN) = **valeur locative brute des propriétés non bâties (VLB)** - abattement de 20%

Les **terrains constructibles** correspondent quant à eux à des terrains pouvant être affectés effectivement et immédiatement à la construction compte tenu des règles d'urbanisme, des limitations au droit de propriété et des équipements publics existants ou prévus³.

La liste des terrains constructibles doit être réactualisée chaque année, et envoyée à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre de l'année N-1, si un changement est advenu quant au caractère constructible ou inconstructible d'un terrain.



Les communes ou les EPCI engagent leur **responsabilité financière** dans l'élaboration de cette liste puisque les conséquences d'une déclaration erronée sont à leur charge.

¹ Article 1396-II-B du Code Général des Impôts

² Article 1396-I du Code Général des Impôts

³ BOFIP, Taxe Foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale - Cas des terrains constructibles - Majoration de plein droit, 26 février 2015, p.3

EXONÉRATIONS

Les deux majorations sur les terrains à bâtir présentées plus haut ne s'appliquent pas¹ aux terrains :

- appartenant aux Établissements Publics Fonciers Locaux ou d'État, aux Agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe ou en Martinique ou à la Société du Grand Paris,
- supportant une construction passible de la taxe d'habitation,
- classés depuis moins d'un an en zone urbaine ou à urbaniser,
- appartenant ou donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole.

À noter que ces deux majorations ne sont pas prises en compte pour le calcul de la taxe spéciale d'équipement².

DÉGRÈVEMENTS

Un dégrèvement³ sur réclamation en faveur de certains contribuables est possible, que la majoration soit facultative ou de plein droit. Ce dégrèvement porte sur le montant de la majoration et peut être accordé si le contribuable justifie au 31 décembre de l'année d'imposition :

- avoir obtenu un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir,
- ou avoir cédé son terrain.

1 Article 1396-II-D-1 du Code Général des Impôts

2 Article 1396-II-D-2 3° du Code Général des Impôts

3 Article 1396-II-D-2 du Code Général des Impôts

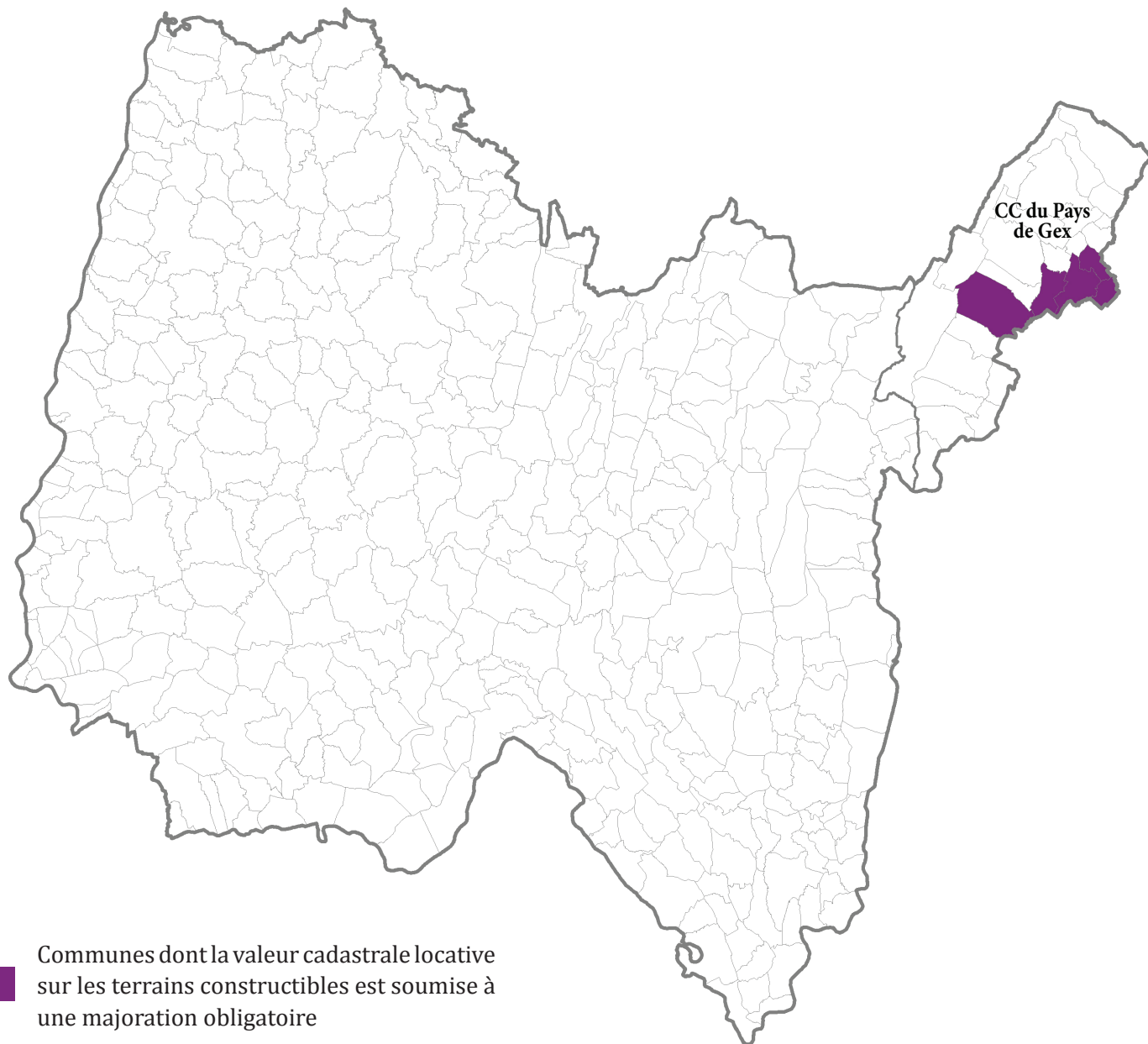
**Fiche rédigée en octobre 2014 (mise à jour en juillet 2015) - Lise AMIGOU
et consultable sur notre site : www.epf01.fr - rubrique «Téléchargement»**

SOURCES

- Bulletin Officiel des Finances Publiques- Impôts, Taxe Foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale - Cas des terrains constructibles - Majoration sur délibération, 26 février 2015, BOI-IF-TFNB-20-10-40-20
- Bulletin Officiel des Finances Publiques- Impôts, Taxe Foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale - Cas des terrains constructibles - Majoration de plein droit, 26 février 2015, BOI-IF-TFNB-20-10-40-10
- Dictionnaire Permanent Construction et Urbanisme, Étude Taxes Foncières, octobre 2014, Éditions Législatives, elnet.fr
- Code Général des Impôts
- Code de la Construction et de l'Habitation

1 ANNEXE 1. MAJORATION DE PLEIN DROIT DANS LE DÉPARTEMENT DE L'AIN

Dans le département de l'Ain, 5 communes ont pour obligation d'instaurer une majoration de la valeur locative cadastrale de leurs terrains à bâtir telle que définie à l'article 1396-I du Code Général des Impôts. Elles se concentrent au nord-est du Département, dans l'aire urbaine de Genève au sein de la Communauté de Communes du Pays de Gex.



Communes de l'Ain classées en zone A et soumises à la Taxe sur les logements vacants

CC du Pays de Gex

Ferney-Voltaire

Ornex

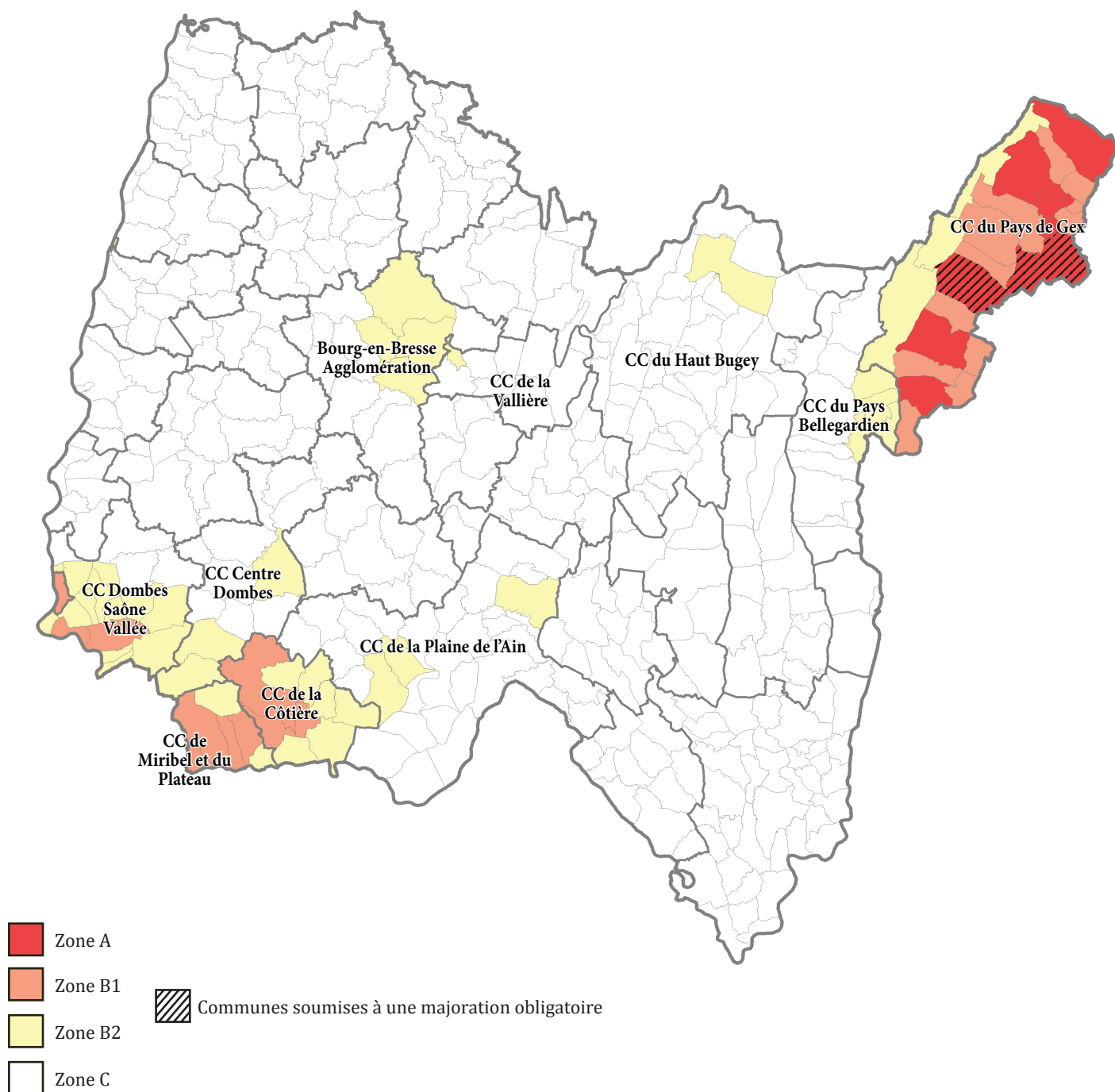
Prévessin-Moëns

Saint-Genis-Pouilly

Thoiry

2 ANNEXE 2. MAJORATION FACULTATIVE DANS LE DÉPARTEMENT DE L'AIN

Les communes du département de l'Ain sont réparties en zones qui servent de base de référence pour connaître le plafond du montant de la majoration potentiellement applicable. Dans les communes surlignées ou hachurées en gris, la majoration obligatoire viendra se substituer de plein droit à une majoration facultative qui aurait été mise en place.



Zones	Valeur forfaitaire moyenne au m ²	Application des 3%	Plafond de la majoration
A	203 €	6,09 €	3,00 €
B1	105 €	3,15 €	3,00 €
B2	75 €	2,25 €	2,25 €
C	38 €	1,14 €	1,14 €

Communes de l'Ain classées en zone A	
CC du Pays de Gex	Cessy
	Collonges
	Divonne-les-Bains
	Ferney-Voltaire (majoration obligatoire)
	Gex
	Ornex (majoration obligatoire)
	Péron
	Prévessin-Moëns (majoration obligatoire)
	Saint-Genis-Pouilly (majoration obligatoire)
	Ségny
	Thoiry (majoration obligatoire)

Communes de l'Ain classées en zone B1	
CA de Villefranche-sur-Saône	Jassans-Riottier
CC de Miribel et du Plateau	Beynost
	Miribel
	Neyron
	Saint-Maurice-de-Beynost
CC Dombes Saône Vallée	Reyrieux
	Trévoux
CC de la Côtière	Dagneux
	La Boisse
	Montluel
CC du Pays de Gex	Challex
	Chevry
	Crozet
	Échenevex
	Farges
	Grilly
	Léaz
	Pougny
	Saint-Jean-de-Gonville
	Sauverny
	Sergy
	Versonnex
	Vesancy

Communes de l'Ain classées en zone B2	
Bourg-en-Bresse Agglomération	Bourg-en-Bresse
	Péronnas
	Saint-Denis-Lès-Bourg
	Viriat
CC Centre Dombes	Mionnay
	Saint-André-de-Corcy
	Villars-les-Dombes
CC de la Plaine de l'Ain	Ambérieu-en-Bugey
	Meximieux
	Pérouges
CC de la Vallière	Saint-Just
CC de Miribel et du Plateau	Thil
	Tramoyes
CC Dombes Saône Vallée	Ars-sur-Formans
	Beauregard
	Civrieux
	Frans
	Massieux
	Misérieux
	Parcieux
	Rancé
	Saint-Bernard
	Saint-Didier-de-Formans
	Sainte-Euphémie
	Saint-Jean-de-Thurigneux
	Toussieux
CC de la Côtière	Balan
	Béligneux
	Bressolles
	Niévroz
	Pizay
	Sainte-Croix
CC du Pays Bellegardien	Bellegarde-sur-Valserine
	Confort
	Lancrans
CC du Pays de Gex	Chézery-Forens
	Lélex
	Mijoux
CC Haut-Bugey	Oyonnax
CA Mâconnais - Val de Saône	Saint-Laurent-sur-Saône

Communes de l'Ain classées en zone C
Toutes les autres communes du département (hors zone A, B1 et B2)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE *nom de la commune*
Séance du *date*

Objet : Majoration de la valeur locative cadastre des terrains constructibles

Vu l'article 1396 du Code Général des Impôts,
Vu l'article 321 H de l'annexe III du Code Général des Impôts,
Vu l'article 1639 A bis du Code Général des Impôts

En vertu de l'article 1396 du Code Général des Impôts le Maire de *nom de la commune* rappelle que la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au Code de l'urbanisme, peut, sur délibération du Conseil Municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré pour le calcul de la part revenant aux communes et aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale sans fiscalité propre.

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

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

La liste des terrains constructibles est dressée par le Maire. Cette liste ou, le cas échéant, toute modification qui y est apportée, est communiquée à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge du bénéficiaire de la majoration; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L.332-2 du Code général des collectivités territoriales.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **De majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles de la commune** dont la liste a été dressée par le Maire conformément à l'article 1396 du Code Général des Impôts,
- **De fixer la majoration à (*entre 0 et 3 €/m² avec un plafond de 3% de la valeur locative moyenne*) euros par mètre carré,**
- **De charger le Maire de notifier la présente aux services préfectoraux.**