

Dernière mise à jour le 23 juin 2016

Taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles

L'article 53 de la loi de finances rectificative pour 2015 a institué la taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles. L'administration fiscale vient de commenter ces nouvelles dispositions ...

Sommaire

- Champ d'application de la taxe
- Le calcul de la taxe forfaitaire

L'article 53 de la loi de finances rectificative pour 2015 a institué la taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles. L'administration fiscale vient de commenter ces nouvelles dispositions dans sa documentation (actualité BOFiP du 22 juin 2016, BOI-RFPI-TDC-10-20160622).

Champ d'application de la taxe

Codifiée à l'[article 1529 du CGI](#), la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles peut être créée sur délibération des communes et des EPCI compétents pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme.

La délibération correspondante s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du 3^{ème} mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue (CGI, art. 1529, VI) sauf si l'assemblée délibérante choisit une date d'application différente, à condition qu'elle soit postérieure à celle prévue par la loi. Ces dispositions s'appliquent à partir des impositions dues au titre de 2016.

La taxe ne concerne que les cessions de terrains nus, rendus constructibles en raison de leur classement par un plan local d'urbanisme ou d'un document équivalent. En revanche, l'article 1529 du CGI précise que la taxe ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans au moment de la cession,
- aux cessions dont le prix de vente du terrain n'excède pas 3 fois son prix d'acquisition.

L'administration fiscale précise également dans sa documentation, les personnes visées par cet impôt. **Extrait BOFiP, actualité du 22 juin 2016 (BOI-RFPI-TDC-10-20160622, §10)**

La taxe forfaitaire s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'[article 150 U du CGI](#), et par les contribuables 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](#).

Le calcul de la taxe forfaitaire

La base imposable de la taxe est, en principe, la plus-value réalisée. Néanmoins, en l'absence d'éléments permettant de calculer cette plus-value (cas où le prix d'achat n'est pas connu comme une succession non déposée ou non imposable en France), on retient une assiette égale aux 2/3 du prix de vente du terrain.

Le montant de la taxe s'élève à 10 % de l'assiette.

L'imposition doit être payée par le cédant, accompagnée de l'imprimé n° **2048-IMM-SD** (CERFA n° 12359), dans les conditions prévues pour l'imposition des plus-values immobilières.