

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 31 DU 14 MARS 2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**8 M-2-12**

INSTRUCTION DU 5 MARS 2012

TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES.  
COMMENTAIRES DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE  
ET DE LA PECHE (N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010)

(C.G.I., art. 1605 *nonies*)

NOR : ECE L 12 20469 J

**Bureaux B 1 et C 2**

## PRESENTATION

L'article 55 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (n° 2010-874 du 27 juillet 2010) a institué une taxe, codifiée sous l'article 1605 *nonies* du code général des impôts (CGI), sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées, ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

Le produit de cette taxe, perçue au profit de l'Agence de services et de paiement mentionnée au chapitre III du titre Ier du livre III du code rural et de la pêche maritime, est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs.

La taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux intervenue après que le terrain a été rendu constructible postérieurement au 13 janvier 2010. Elle est due par le cédant.

La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI, diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Cette assiette est réduite d'un dixième par année écoulée à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la huitième année.

La taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, ni aux terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI est inférieur à 15 000 € ou lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, actualisé, est inférieur à 10.

Le taux de la taxe est de 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, actualisé, est supérieur à 10 et inférieur à 30. Au-delà de cette limite, la part de la plus-value restant à taxer est soumise à un taux de 10 %.

La taxe est due par le cédant, qui doit déposer lors de la cession une déclaration conforme à un modèle établi par l'administration lors de l'enregistrement de l'acte. La taxe est versée lors du dépôt de cette déclaration.

La présente instruction commente ces dispositions.



## SOMMAIRE

---

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE	8
<b>Section 1 : Application de la taxe et affectation de son produit</b>	<b>8</b>
<b>Section 2 : Personnes redevables</b>	<b>12</b>
<b>A. PERSONNES PHYSIQUES</b>	<b>13</b>
<b>B. PERSONNES MORALES</b>	<b>15</b>
<b>C. CONTRIBUABLES DOMICILIES HORS DE FRANCE</b>	<b>18</b>
<b>Section 3 : Biens concernés</b>	<b>19</b>
<b>A. TERRAINS NUS ET DROITS RELATIFS A DES TERRAINS NUS</b>	<b>20</b>
<b>B. CLASSEMENT DES TERRAINS EN ZONE CONSTRUCTIBLE</b>	<b>25</b>
<b>C. DATE DE CLASSEMENT</b>	<b>31</b>
<b>Section 4 : Opérations imposables</b>	<b>35</b>
<b>A. CESSION A TITRE ONEREUX</b>	<b>36</b>
<b>B. PREMIERE CESSION</b>	<b>37</b>
<b>Section 5 : Opérations exonérées</b>	<b>38</b>
<b>A. EXONERATION DES CESSIONS DE TERRAINS POUR LESQUELS UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE A ETE PRONONCEE EN VUE D'UNE EXPROPRIATION</b>	<b>39</b>
<b>B. EXONERATION TENANT AU MONTANT DE LA CESSION</b>	<b>40</b>
<b>C. EXONERATION DES CESSIONS DE TERRAINS DONT LE RAPPORT ENTRE LE PRIX DE CESSION ET LE PRIX D'ACQUISITION OU LA VALEUR VENALE N'EXCEDE PAS 10</b>	<b>43</b>
<b>D. EXONERATION DES CESSIONS DE TERRAINS REALISEES PLUS DE 18 ANS APRES LA DATE A LAQUELLE LE TERRAIN A ETE RENDU CONSTRUCTIBLE</b>	<b>46</b>
CHAPITRE 2 : MODALITES DE DETERMINATION DE LA TAXE	50
<b>Section 1 : Fait générateur</b>	<b>50</b>
<b>Section 2 : Assiette</b>	<b>51</b>

---

<b>A. PRIX DE CESSION</b>	<b>52</b>
<b>B. PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE</b>	<b>53</b>
<b>C. REDUCTION DE L'ASSIETTE DE LA TAXE</b>	<b>58</b>
<b>Section 3 : Taux</b>	<b>59</b>
<b>Section 4 : Obligations déclaratives et de paiement de la taxe</b>	<b>62</b>
<b>A. TRANSFERT DE PROPRIETE CONSTATE PAR UN ACTE NOTARIE</b>	<b>65</b>
<b>B. TRANSFERT DE PROPRIETE CONSTATE PAR UN ACTE AUTRE QUE NOTARIE</b>	<b>74</b>
<b>Section 5 : Modalités de contrôle et sanctions applicables</b>	<b>77</b>
<b>Section 6 : Entrée en vigueur</b>	<b>78</b>

**Liste des annexes**

**Annexe 1 : Article 55 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (n° 2010-874 du 27 juillet 2010, *Journal officiel* du 28 juillet 2010)**

**Annexe 2 : Décret n° 2011-2066 du 30 décembre 2011 pris pour l'application de l'article 1605 *nonies* du code général des impôts relatif à la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (*Journal officiel* du 31 décembre 2011)**

**Annexe 3 : Coefficients d'érosion monétaire applicables pour les cessions intervenant en 2012**

## INTRODUCTION

1. L'article 55 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (n° 2010-874 du 27 juillet 2010) a institué une taxe, codifiée sous l'article 1605 *nonies* du code général des impôts (CGI), sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées, ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

Le produit de cette taxe, perçue au profit de l'Agence de services et de paiement mentionnée au chapitre III du titre Ier du livre III du code rural et de la pêche maritime, est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs.

2. La taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux intervenue après que le terrain a été rendu constructible postérieurement au 13 janvier 2010. Elle est due par le cédant.

3. La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI, diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Cette assiette est réduite d'un dixième par année écoulée à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la huitième année.

1. La taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, de terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI est inférieur à 15 000 € ou lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, actualisé, est inférieur à 10.

5. Le taux de la taxe est de 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, actualisé, est supérieur à 10 et inférieur à 30. Au-delà de cette limite, la part de la plus-value restant à taxer est soumise à un taux de 10 %.

6. La taxe est due par le cédant, qui doit déposer lors de la cession une déclaration conforme à un modèle établi par l'administration lors de l'enregistrement de l'acte. La taxe est versée lors du dépôt de cette déclaration.

7. La présente instruction commente ces dispositions.

## CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE

**Section 1 : Application de la taxe et affectation de son produit**

8. L'article 55 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (n° 2010-874 du 27 juillet 2010) institue une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010 :

- du fait de leur classement, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;

- du fait de leur classement, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées ;

- par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

9. Taxe de plein droit. Sous réserve des cas d'exonérations (voir n° 38. à 49.), la taxe s'applique de plein droit à la première cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement postérieurement au 13 janvier 2010.

10. Affectation de la taxe. La taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles est perçue au profit de l'Agence de services et de paiement mentionnée au chapitre III du titre Ier du livre III du code rural et de la pêche maritime.

Le produit de cette taxe est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs inscrit au budget de l'Agence de services et de paiement. Ce fonds finance des mesures en faveur des jeunes agriculteurs visant à faciliter l'accès au foncier et à développer des projets innovants.

Celles de ces mesures qui sont dans le champ de compétences de l'Etablissement national des produits de l'agriculture et de la mer mentionné à l'article L. 621-1 du code rural et de la pêche maritime sont mises en œuvre par cet établissement dans le cadre d'une convention avec l'Agence de services et de paiement.

**11.** Cumul de la taxe prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI avec d'autres dispositifs fiscaux. La taxe peut se cumuler avec d'autres dispositifs fiscaux applicables aux mutations à titre onéreux de terrains nus, dès lors que la cession d'un terrain, soumise à la taxe prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI, se trouve également dans le champ d'application de ces dispositifs.

Ainsi, la taxe peut le cas échéant se cumuler avec :

- l'impôt sur le revenu<sup>1</sup> afférent à la plus-value immobilière réalisée par les particuliers. Il en est ainsi lorsque le terrain cédé est détenu depuis moins de quinze ans par le contribuable, pour les cessions intervenues avant le 1<sup>er</sup> février 2012<sup>2</sup> ou trente ans, pour les cessions intervenues à compter de cette même date. Lorsque le terrain cédé est détenu par le contribuable depuis plus de quinze ans ou trente ans, selon le cas, l'exonération applicable aux plus-values immobilières, par l'effet de l'abattement pour durée de détention prévu au I de l'article 150 VC du CGI, reste acquise et seule la taxe prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI 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<sup>er</sup> janvier 2004.

- l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value professionnelle relevant de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux, des bénéficiaires agricoles ou des bénéficiaires non commerciaux, réalisée lors de la cession d'un terrain par une entreprise individuelle ou par une société ou un groupement relevant du régime d'imposition défini à l'article 8 du CGI, à proportion des droits détenus par des personnes physiques ;

- l'impôt sur les sociétés afférent à la plus-value réalisée lors de la cession d'un terrain par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés ou par une société ou un groupement relevant du régime d'imposition défini à l'article 8 du CGI, à proportion des droits détenus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ;

- la taxe sur la cession de terrains devenus constructibles prévue à l'article 1529 du CGI. Il en est ainsi lorsque le terrain cédé se situe sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant institué la taxe, facultative, prévue au dit article 1529.

Pour plus de précisions sur cette taxe, voir les BOI 8 M-3-07 et 8 M-1-12 ;

- les taxes facultatives, instituées sur délibération des autorités compétentes, sur le produit de la valorisation des terrains nus et des immeubles bâtis résultant de la réalisation d'infrastructures de transports collectifs en site propre et sur la valorisation des terrains nus et des immeubles bâtis résultant de la réalisation d'infrastructures ferroviaires, codifiées sous l'article 1609 *nonies* F du CGI. Il en est ainsi lorsque le terrain cédé se situe dans un périmètre arrêté par l'État ou l'autorité organisatrice de transport qui ne peut s'éloigner de plus de 1 200 mètres d'une station de transports collectifs, créée ou desservie à l'occasion de la réalisation du projet de transports collectifs en site propre, ou d'une entrée de gare ferroviaire.

## Section 2 : Personnes redevables

**12.** La taxe codifiée sous l'article 1605 *nonies* du CGI s'applique quelle que soit la qualité du cédant. Sont donc soumises à la taxe les cessions réalisées par :

- les personnes physiques (A) ;
- les personnes morales (B) ;
- les contribuables domiciliés hors de France (C).

---

<sup>1</sup> Auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, ...) dont le taux global s'établit à 13,5 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 et qui s'élèvera à 15,5 % à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012 compte tenu de l'augmentation de deux points à cette date, soit de 3,4 % à 5,4 %, du taux de prélèvement social (C du II et C du IX de l'article 2 de la première loi de finances rectificative pour 2012 définitivement adoptée par le Parlement le 29 février 2012).

<sup>2</sup> L'article 29 de la dernière loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1978 du 28 décembre 2011) prévoit également une exonération au bout de quinze ans pour les plus-values immobilières résultant des cessions de terrains nus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et la vente est conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## A. PERSONNES PHYSIQUES

**13. Particuliers.** Sont soumises à la taxe 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.

Toutefois, contrairement au régime des plus-values immobilières des particuliers, il n'est pas prévu d'exonération pour les titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité.

**14. Professionnels.** La taxe s'applique également aux cessions réalisées dans le cadre d'une activité professionnelle individuelle imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA) ou des bénéficiaires non commerciaux (BNC), lorsque les terrains ou les droits relatifs à des terrains, entrant dans le champ d'application de la taxe, sont inscrits à l'actif d'une telle activité.

## B. PERSONNES MORALES

**15.** Sont soumises à la taxe les cessions réalisées par l'ensemble des personnes morales, quels que soient leur régime fiscal et leur qualité, dès lors qu'aucune exclusion n'est prévue par l'article 1605 *nonies* du CGI.

**16. Personnes morales dont les membres sont passibles de l'impôt sur le revenu.**

Il s'agit notamment :

- des sociétés de personnes translucides, quel que soit le régime d'imposition applicable aux plus-values qu'elles réalisent (plus-values immobilières des particuliers ou plus-values professionnelles) : sociétés civiles immobilières (SCI), sociétés de personnes ayant un objet industriel, commercial, artisanal, agricole ou non commercial, etc ;

- des sociétés transparentes au sens de l'article 1655 *ter* du CGI (sociétés immobilières de copropriété).

**17. Personnes morales placées dans le champ ou hors champ de l'impôt sur les sociétés.**

L'ensemble des personnes morales est redevable de la taxe.

D'une part, les personnes morales placées totalement ou partiellement dans le champ de l'impôt sur les sociétés, comme par exemple :

- les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés en application du 1 de l'article 206 du CGI :

- personnes morales effectivement imposées à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Ainsi, sont notamment redevables de la taxe une société par actions simplifiée ou une régie communale dotée de l'autonomie financière qui exerce une activité lucrative ;

- personnes morales exonérées d'impôt sur les sociétés. Ainsi, sont notamment redevables de la taxe une région (totalement exonérée d'impôt sur les sociétés en application du 6° du 1 de l'article 207 du CGI), un établissement public de recherche (exonéré d'impôt sur les sociétés à raison de certaines de ses activités en application du 9° du 1 de l'article 207 du CGI) ou une société bénéficiant du régime d'exonération des sociétés d'investissements immobiliers cotées prévu à l'article 208 C du CGI.

- les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés en application du 5 de l'article 206 du CGI. Ainsi, est notamment redevable de la taxe une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 qui ne réalise pas d'activité lucrative.

D'autre part, les personnes morales placées hors du champ de l'impôt sur les sociétés : ainsi, sont notamment redevables de la taxe les établissements scientifiques, d'enseignement ou d'assistance.

## C. CONTRIBUABLES DOMICILIES HORS DE FRANCE

**18.** La taxe s'applique aux cessions réalisées par des personnes domiciliées hors de France, que ces personnes soient soumises au prélèvement prévu à l'article 244 *bis* A du CGI ou qu'elles en soient exonérées.

### Section 3 : Biens concernés

19. La taxe s'applique aux seules cessions à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus (A) rendus constructibles du fait de leur classement, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées, ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (B), à une date postérieure au 13 janvier 2010 (C).

#### A. TERRAINS NUS ET DROITS RELATIFS A DES TERRAINS NUS

20. Sont soumises à la taxe prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI, les cessions de terrains nus et les cessions de droits relatifs à des terrains nus. Les cessions de droits sociaux ou de parts sociales n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe.

Par ailleurs, il n'est pas tenu compte de l'origine de propriété des terrains ou des droits relatifs à ces terrains (acquisition à titre onéreux ou à titre gratuit), de l'intention spéculative ou non du cédant ou encore de l'affectation ou de la destination du bien ou droit concerné.

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

- les terrains nus ;

- les terrains supportant une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti, ...).

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

23. Terrains nus inscrits à l'actif d'une société ou entreprise. La taxe s'applique également aux cessions de terrains nus rendus constructibles figurant à l'actif d'une société ou d'une entreprise industrielle, artisanale, commerciale, agricole ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale.

24. Droits relatifs à des terrains nus. Il s'agit des droits réels immobiliers portant sur des terrains nus : usufruit, nue-propriété, servitudes, mitoyenneté, bail emphytéotique, etc.

#### B. CLASSEMENT DES TERRAINS EN ZONE CONSTRUCTIBLE

25. La taxe s'applique aux cessions à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1), ou par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées (2), ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (3).

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

26. 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 de l'urbanisme 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<sup>er</sup> 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'État et la commune ou l'EPCI compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme (art. L. 313-1 à L. 313-3 et R. 313-1 à R. 313-23 du code de l'urbanisme).

Les précisions apportées aux paragraphes n° 25. et 26. de l'instruction administrative publiée au BOI sous la référence 8 M-3-07 sont applicables *mutatis mutandis*.



## 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 prises en application de l'article L. 111-1. ».

Les cartes communales concernées par cette disposition sont celles adoptées à compter de l'entrée en vigueur de la loi précitée, soit le 1<sup>er</sup> 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 des présentes 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'État (CE), arrêt du 29 avril 1983, recueil CE page 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 des présentes dispositions.

## 3. Application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme)

**28.** La taxe s'applique également dans les communes qui, à défaut d'avoir établi un des documents locaux d'urbanisme précités, sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

**29.** L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme dispose qu'« en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

**30.** Cet article introduit le principe de la constructibilité limitée sur le territoire des communes dépourvues de PLU ou de document de planification urbaine en tenant lieu.

Il s'applique dans toutes les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme approuvé, y compris à celles qui ont prescrit un tel document jusqu'à ce qu'il soit opposable : PLU, carte communale, anciens plans d'aménagement de zone (PAZ) et plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). En cas de document d'urbanisme partiel, l'article L. 111-1-2 ne s'applique que sur la partie du territoire non couverte par le document d'urbanisme.

Lorsque le document d'urbanisme applicable a été annulé ou a été déclaré illégal par le juge administratif, le document d'urbanisme précédent s'applique. S'il n'y avait pas de document précédemment ou si le document précédent est illégal, l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est applicable.

Le règle de la constructibilité limitée s'applique aux terrains ne relevant pas des « parties actuellement urbanisées » d'une commune, pour lesquelles l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ne s'oppose pas à l'implantation de construction, sous réserve que les autres articles du Règlement National d'Urbanisme et les servitudes n'y fassent pas obstacle.

En dehors des « parties actuellement urbanisées » d'une commune, l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme autorise à déroger à la règle de constructibilité limitée dans quatre exceptions :

- trois exceptions par nature : il s'agit des cas prévus aux 1°, 2° et 3° de l'article précité, pour lesquels la construction est autorisée en raison de la nature des travaux ou constructions, sans délibération motivée du conseil municipal ;

- une exception justifiée par l'intérêt communal : il s'agit du cas prévu au 4° de l'article précité, pour lequel le conseil municipal doit se prononcer par délibération motivée sur l'intérêt du projet de construction.

En pratique, la taxe prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI ne s'appliquera qu'aux cessions de terrains nus rendus constructibles, postérieurement au 13 janvier 2010, par une délibération du conseil municipal prise en application du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

### C. DATE DE CLASSEMENT

**31.** Conformément au I de l'article 1605 *nonies* du CGI, la taxe s'applique aux cessions à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus, du fait de leur classement en terrains constructibles **postérieurement au 13 janvier 2010** :

- par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;

- par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ;

- par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles ou de droits relatifs à ces terrains, pour lesquels la décision de classement est intervenue au plus tard le 13 janvier 2010 inclus n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe instaurée par l'article 1605 *nonies* du CGI.

**32.** 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.

Les précisions apportées au paragraphe n° 51. de l'instruction administrative publiée au BOI sous la référence 8 M-3-07 sont applicables *mutatis mutandis*.

**33.** 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 de l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme.

**34.** Application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la date à laquelle le conseil municipal s'est prononcé par délibération motivée sur l'intérêt du projet de construction sur le fondement du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

### Section 4 : Opérations imposables

**35.** La taxe prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI s'applique à la première cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement postérieurement au 13 janvier 2010.

#### A. CESSION A TITRE ONEREUX

**36.** La taxe s'applique uniquement aux cessions à titre onéreux. Les mutations à titre gratuit, entre vifs ou pour cause de mort, sont exclues du champ d'application de la taxe.

Il n'y a pas lieu de tenir compte des motifs qui conduisent les redevables à céder leurs biens ou droits, de la forme et du caractère de la cession qui peut être amiable, volontaire ou judiciaire (voir toutefois n° 39. sur l'exonération applicable aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation), des modalités de paiement du prix, ni de l'affectation donnée par le cédant aux disponibilités dégagées par la cession.

Il peut s'agir d'une vente, d'un échange, d'un partage, d'une licitation, d'un apport en sociétés, etc. Pour plus de précisions sur la notion de cession à titre onéreux, voir la fiche n° 1 du BOI 8 M-1-04.

## B. PREMIERE CESSION

**37.** La taxe ne s'applique qu'à la première cession à titre onéreux de terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010.

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 rapport existant entre le prix de cession et le prix d'acquisition telle que mentionnée aux n° 43. à 45..

### Section 5 : Opérations exonérées

**38.** En application des dispositions des II et III de l'article 1605 *nonies* du CGI, la taxe ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation (A) ;
- aux cessions de terrains ou de droits relatifs à ces terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA est inférieur à 15 000 € (B) ;
- lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale n'excède pas 10 (C) ;
- aux cessions de terrains réalisées plus de dix-huit ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible (D).

## A. EXONERATION DES CESSIONS DE TERRAINS POUR LESQUELS UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE A ETE PRONONCEE EN VUE D'UNE EXPROPRIATION

**39.** En application des dispositions du 1° du III de l'article 1605 *nonies* du CGI, sont exonérées de la taxe les cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation.

L'exonération de la taxe n'est pas subordonnée au emploi de l'intégralité de l'indemnité dans 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, contrairement à l'exonération applicable aux plus-values immobilières des particuliers codifiée au 4° du II de l'article 150 U du CGI.

Les précisions apportées aux paragraphes 37 et 38 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*.

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. 111-11, 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.

## B. EXONERATION TENANT AU MONTANT DE LA CESSION

**1.** En application des dispositions du 1° du III de l'article 1605 *nonies* du CGI, sont exonérées de la taxe les cessions de terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI est inférieur à 15 000 €.

Pour plus de précisions sur le prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI, voir n° 52..

Le seuil de 15 000 € s'apprécie par bien et non annuellement.

**41. Cession de plusieurs parcelles ou lots.** Les précisions apportées au paragraphe 45 de l'instruction administrative du 28 novembre 2007 publiée au BOI sous la référence 8 M-3-07 sont applicables *mutatis mutandis*.

**42. Cession d'un terrain détenu en indivision ou d'un terrain démembré détenu en indivision.** Les précisions apportées par l'instruction administrative du 22 avril 2010 publiée au BOI le 10 mai 2010 sous la référence 8 M-1-10 sont applicables *mutatis mutandis*.

### **C. EXONERATION DES CESSIONS DE TERRAINS DONT LE RAPPORT ENTRE LE PRIX DE CESSION ET LE PRIX D'ACQUISITION OU LA VALEUR VENALE N'EXCEDE PAS 10**

**43.** La taxe ne s'applique pas lorsque le rapport entre le prix de cession (voir n° 52.) et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, définis au II de l'article 1605 *nonies* du CGI (voir n° 53 à 57.), est inférieur ou égal à 10, c'est-à-dire lorsque le prix de cession est au plus égal à dix fois le prix d'acquisition actualisé.

**44. Exemples :**

Pour l'application de l'exonération prévue au 2° du III de l'article 1605 *nonies* du CGI, il convient de comparer le prix de cession à un montant égal à dix fois le prix d'acquisition actualisé.

	<b>Exemple 1</b>	<b>Exemple 2</b>
<b>Prix d'acquisition actualisé</b>	18 000 €	18 000 €
<b>Prix d'acquisition actualisé x 10 (rapport de 1 à 10)</b>	180 000 €	180 000 €
<b>Prix de cession défini à l'article 150 VA</b>	200 000 €	150 000 €
	<b>Cession soumise à la taxe</b>	<b>Cession exonérée de la taxe</b>

**45.** Lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale est supérieur à 10, la taxe s'applique sur l'intégralité de l'assiette de la plus-value définie au II de l'article 1605 *nonies* du CGI (cf. n° 51. et suivants).

### **D. EXONERATION DES CESSIONS DE TERRAINS REALISEES PLUS DE 18 ANS APRES LA DATE A LAQUELLE LE TERRAIN A ETE RENDU CONSTRUCTIBLE**

**46.** Le second alinéa du II de l'article 1605 *nonies* du CGI dispose que l'assiette de la taxe est réduite d'un dixième par année écoulée à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la huitième année.

Il résulte de ces dispositions que, par l'effet de cet abattement d'un dixième par année écoulée au-delà de la huitième année, les cessions de terrains réalisées plus de 18 ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible du fait de son classement postérieurement au 13 janvier 2010, sont exonérées de la taxe.

Compte tenu du champ d'application de la taxe, qui est limité aux cessions de terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010, l'exonération totale de la taxe ne sera en pratique acquise que pour des cessions réalisées au plus tôt à compter de l'année 2028.

**47. Modalités de calcul de l'abattement de 10 %.** Le décompte de la réduction d'assiette s'effectue à compter de la date de classement du terrain en zone constructible, et non à compter de la date d'acquisition du terrain par le contribuable.

**48. Date de classement.** La date qui constitue le point de départ du délai de dix-huit ans est celle à laquelle le terrain a été rendu constructible du fait 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° 32.) ;
- par une carte communale, dans une zone constructible (voir n° 33.) ;
- par application de l'article L. 111-1-2 du code l'urbanisme (voir n° 34.).

**49.** Date de cession. La date qui constitue le terme du délai est celle du fait générateur de la taxe, c'est-à-dire la première cession à titre onéreux du terrain (voir n° 36. et 37.) intervenue après son classement, postérieurement au 13 janvier 2010, en terrain constructible.

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.

Les précisions apportées aux paragraphes 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*.

## CHAPITRE 2 : MODALITES DE DETERMINATION DE LA TAXE

### Section 1 : Fait générateur

**50.** Le fait générateur de la taxe est constitué par la première cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010. Les cessions à titre onéreux ultérieures ne donnent pas lieu à imposition à la taxe.

### Section 2 : Assiette

**51.** La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession défini à l'article 150 VA du CGI (A), diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (B). L'assiette de la taxe est réduite d'un dixième par année écoulée à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la huitième année (C).

#### A. PRIX DE CESSION

**52.** Le prix de cession à retenir pour déterminer l'assiette de la taxe est celui défini à l'article 150 VA du CGI, soit 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 (I de l'article 150 VA du CGI).

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 (II de l'article 150 VA du CGI).

Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret<sup>3</sup>, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession (III de l'article 150 VA du CGI).

Les précisions apportées sur le prix de cession aux paragraphes 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*.

#### B. PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE

**53.** Prix d'acquisition. Aux termes du premier alinéa du II de l'article 1605 *nonies* du CGI, le prix d'acquisition à retenir est le prix stipulé dans les actes ou, à défaut, la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.

---

<sup>3</sup> Ces frais sont définis par l'article 41 *duovicies* H de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2003-1386 du 31 décembre 2003 pris pour l'application des articles 150 VA, 150 VB et 150 VG du code général des impôts et relatif aux frais à prendre en compte pour la détermination des plus-values réalisées par les particuliers et aux mentions à porter sur l'extrait d'acte et modifiant l'annexe III à ce code.

**54. Prix stipulé dans les actes.** Il convient de retenir le prix d'acquisition entendu au sens du I de l'article 150 VB du CGI, c'est-à-dire :

- en cas d'acquisition à titre onéreux, le prix acquitté par le cédant tel que stipulé dans l'acte (voir le BOI 8 M-1-04, fiche n° 4, paragraphes 2 à 16) ;

- en cas d'acquisition à titre gratuit, la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, y compris pour les immeubles reçus par dévolution successorale ou testamentaire ne faisant pas l'objet d'un acte *stricto sensu* (voir BOI 8 M-1-04, fiche n° 4, paragraphes 17 à 25).

**55. Valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration estimative des parties.** Dans les cas exceptionnels où le prix d'acquisition n'est pas connu du fait de l'absence d'acte translatif de propriété lors de l'entrée dans le patrimoine du cédant (par exemple, succession non déposée, succession non imposable en France, acquisition par prescription acquisitive, etc), le premier alinéa du II de l'article 1605 *nonies* du CGI dispose qu'il convient de retenir la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.

A titre de règle pratique, il pourra être retenu la valeur qui figure dans l'attestation immobilière de propriété publiée à la conservation des hypothèques, à la condition que celle-ci mentionne la valeur vénale réelle du bien à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant.

La détermination de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant est effectuée par le contribuable, sous sa responsabilité, et peut être justifiée par tous moyens (prix du marché, attestation d'expert, ...). Il est précisé que la valeur vénale retenue est susceptible d'être remise en cause par l'administration, dans les conditions de droit commun, si elle est manifestement majorée en vue de minorer l'assiette de la taxe.

**56. Indexation du prix d'acquisition ou de la valeur vénale réelle.** Pour la détermination de l'assiette de la taxe, le prix d'acquisition ou la valeur vénale réelle est actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac. Cet indice, publié mensuellement, peut être consulté sur le site internet de l'INSEE ([www.insee.fr](http://www.insee.fr)).

La base de référence, qui mesure une variation de prix entre deux périodes, est, à la date de publication de la présente instruction, la base 100 de 1998. En effet, afin de tenir compte des évolutions de l'économie, l'INSEE revoit périodiquement la base de référence de cet indice des prix à la consommation (IPC). Cette base, qui existe depuis 1914, en est à sa huitième génération (base remise à 100 en 1914, 1949, 1957, 1962, 1970, 1980, 1990 et 1998), dont les quatre dernières (1970, 1980, 1990 et 1998) sont accessibles sur le site internet de l'INSEE.

Ainsi, pour actualiser le prix d'acquisition, il convient de multiplier ce prix par l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre deux dates. Cette évolution est obtenue par le rapport entre deux valeurs de l'indice d'une même base. La formule de calcul est alors la suivante :

$$\text{Prix d'acquisition} \times \frac{\text{Dernier indice mensuel des prix à la consommation publié au jour de la cession}}{\text{Dernier indice mensuel des prix à la consommation publié au jour de l'acquisition}} = \text{Montant revalorisé du prix d'acquisition}$$

Lorsque la date d'acquisition du terrain est intervenue antérieurement à l'année 1998 (dernière base 100 en vigueur) et couvre donc plusieurs générations d'indices, il est nécessaire, pour calculer un prix d'acquisition actualisé, de procéder en autant d'étapes que de séries d'indices concernées.

Cela étant, afin de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé, il sera désormais admis, à titre de règle pratique, que les contribuables utilisent, pour les cessions soumises à la taxe, les coefficients d'érosion monétaire qui figurent en annexe 3 de la présente instruction. Les coefficients mentionnés, qui sont ceux applicables pour les cessions intervenant au cours de l'année 2012, feront l'objet d'une actualisation annuelle par voie d'instruction publiée au *Bulletin officiel des impôts*.

**57. Conversion des anciens francs et des francs en euros.** Avant de procéder à l'indexation du prix d'acquisition, il convient, lorsque la date d'acquisition du terrain est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2002, de convertir en euros le prix mentionné en francs en divisant ce prix par 6,55957.

Lorsque le prix d'acquisition du terrain est exprimé en anciens francs (acquisition antérieure au 1er janvier 1960), il doit, préalablement à sa conversion en euros, être converti en francs en le divisant par 100.

### C. REDUCTION DE L'ASSIETTE DE LA TAXE

58. L'assiette de la taxe est réduite d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la huitième année suivant la date à laquelle le terrain concerné a été rendu constructible.

Les modalités de calcul de cet abattement sont exposées aux paragraphes n° 47. à 49..

#### Section 3 : Taux

59. En application du IV de l'article 1605 *nonies* du CGI, le taux de la taxe varie en fonction du rapport existant entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Il est de 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition ou la valeur vénale définis au II de l'article 1605 *nonies* est supérieur à 10 et inférieur ou égal à 30. Au-delà de cette limite, la part de la plus-value restant à taxer est soumise à un taux de 10 %.

60. Exemple 1 :

Prix de cession du terrain nu rendu constructible : 140 000 €.

Prix d'acquisition actualisé : 5 000 €.

Assiette de la taxe : 135 000 € (140 000 – 5 000).

Le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition actualisé est de 28 (140 000 / 5 000).

Par conséquent, l'intégralité de la plus-value sera taxée au taux de 5 %.

	Assiette de la taxe	Taux applicable	Montant de la taxe
Part de la plus-value inférieure ou égale à 30 fois le prix d'acquisition soit 150 000 € (5 000 x 30)	135 000 €	5 %	6 750 €
Part de la plus-value restant à taxer (sans objet)		10 %	
<b>Total</b>	<b>135 000 €</b>		<b>6 750 €</b>

61. Exemple 2 :

Prix de cession du terrain nu rendu constructible : 287 000 €.

Prix d'acquisition actualisé : 7 000 €.

Assiette de la taxe : 280 000 € (287 000 – 7 000).

Le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition actualisé est de 41 (287 000 / 7 000).

Par conséquent, le taux de la taxe sera de :

- 5 % pour la fraction de la plus-value inférieure ou égale à 30 fois le prix d'acquisition ;
- 10 % pour la fraction de la plus-value restant à taxer.

	Assiette de la taxe	Taux applicable	Montant de la taxe
<b>Part de la plus-value inférieure ou égale à 30 fois le prix d'acquisition soit 210 000 € (7 000 x 30)</b>	<b>210 000</b>	<b>5 %</b>	<b>10 500</b>
<b>Part de la plus-value restant à taxer (280 000 – 210 000)</b>	<b>70 000</b>	<b>10 %</b>	<b>7 000</b>
<b>Total</b>	<b>280 000 €</b>		<b>17 500 €</b>

#### Section 4 : Obligations déclaratives et de paiement de la taxe

**62.** Le V de l'article 1605 *nonies* 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.

En application de l'article 331 *K bis* de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2011-2066 du 30 décembre 2011 reproduit en annexe 2 de la présente instruction, la déclaration mentionnée au premier alinéa du V de l'article 1605 *nonies* du CGI 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, prénom(s) et adresse du mandant, l'habilitation du mandataire à signer les déclarations et, le cas échéant, à verser l'impôt correspondant à celles-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.

L'imprimé 2048-IMM utilisé pour déclarer les plus-values immobilières a été aménagé par l'ajout d'un feuillet supplémentaire permettant de retracer les éléments servant à la liquidation, le cas échéant, de la taxe. Cet imprimé est disponible sur le « portail fiscal » ([www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)).

**63.** Redevable de la taxe. La taxe 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, premier alinéa du IV de l'article 244 *bis* A).

**64.** La taxe 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, la déclaration doit être déposée à la conservation des hypothèques du lieu de situation du terrain, accompagnée du paiement correspondant, sous peine de refus du dépôt ou de la formalité. Lorsque cette cession ne donne pas lieu à l'application de la taxe, 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.



## a) Obligations déclaratives

**66. Déclaration.** La déclaration doit être déposée dans les conditions prévues aux 1° et 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, 1° du I de l'article 150 VG).

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

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 V de l'article 1605 *nonies* du CGI prévoit que lorsque la cession est exonérée de la taxe en application du III ou par l'effet de l'abattement prévu au second alinéa du II du même article, aucune déclaration ne doit être déposée.

Il s'agit :

- des cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation (CGI, 1° du III de l'article 1605 *nonies*) ;

- des cessions de terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA est inférieur à 15 000 € (CGI, 1° du III de l'article 1605 *nonies*) ;

- des cessions de terrains dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale actualisé est inférieur à 10 (CGI, 2° du III de l'article art. 1605 *nonies*) ;

- des cessions de terrains réalisées plus de 18 ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible (CGI, deuxième alinéa du II de l'article 1605 *nonies*).

**68. Mentions dans l'acte.** Aux termes du deuxième alinéa du V de l'article 1605 *nonies* 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 ou de l'absence de taxation.

**69.** Pour l'application de ces dispositions, certaines mentions doivent obligatoirement figurer dans l'acte pour les cas d'exonération de la taxe ou de l'absence de taxation.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 331 *K ter* de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2011-2066 du 30 décembre 2011 précité, 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 ou de droits relatifs à un tel terrain, et qui n'est pas accompagné de la déclaration mentionnée au n° 65., à la mention dans l'acte :

- soit que le terrain nu n'est pas situé dans une zone constructible. 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 n'est pas constructible, alors même qu'il est situé dans une des zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 1605 *nonies* 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 a été rendu constructible du fait de son classement antérieurement au 14 janvier 2010, par un document d'urbanisme ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme. 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 ou d'une attestation, établie par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, et précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut, que cet événement est intervenu antérieurement au 14 janvier 2010. Ce justificatif n'a pas à être produit lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière ;

- soit que le terrain se situe dans la partie actuellement urbanisée de la commune au sens de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme. 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 se situe dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Ce justificatif n'a pas à être produit lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière ;

- soit que la plus-value réalisée par le cédant est exonérée de la taxe en application du 1° ou du 2° du III de l'article 1605 *nonies* du CGI en précisant les références aux dispositions de l'article précité en vertu desquelles la taxe ne s'applique pas ;

- soit que la plus-value réalisée par le cédant est exonérée de la taxe en application du second alinéa du II de l'article 1605 *nonies* du CGI, c'est-à-dire que la cession est réalisée plus de 18 ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible, du fait de son classement postérieurement au 13 janvier 2010. Ces éléments sont justifiés par le cédant, à la demande de l'administration, au moyen d'un certificat d'urbanisme ou d'une attestation, établie par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, 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 postérieurement au 13 janvier 2010, d'une cession à titre onéreux antérieure à la mutation constatée dans l'acte.

Lorsque l'acte ne contient pas l'une de ces mentions, l'absence de déclaration entraîne le refus du dépôt ou de la formalité de l'enregistrement (CGI, 1° du I de l'article 150 VG) (voir toutefois n° 71.).

#### b) Obligations de paiement

**70.** La taxe 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° 72.) ;

- 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, II de l'article 150 VH).

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 (CGI, III de l'article art. 647).

Cela étant, les cessions de terrains constatées par acte notarié qui auraient dû donner lieu à l'application de la taxe et pour lesquelles les actes ont été déposés sans paiement à la conservation des hypothèques du 29 juillet 2010 à la date de publication du décret n° 2011-2066 du 30 décembre 2011 précité au *Journal officiel*, soit le 31 décembre 2011, peuvent faire l'objet d'une régularisation sans pénalités jusqu'au 30 avril 2012. Au-delà de ce délai, la taxe 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 – pôle enregistrement) 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 sur les terrains nus rendus constructibles.

Par ailleurs, il est admis que les actes déposés pour publication au fichier immobilier jusqu'à la date de publication du décret n° 2011-2066 du 30 décembre 2011 précité au *Journal officiel*, soit jusqu'au 31 décembre 2011, et dispensés de dépôt de déclaration mais ne comportant pas l'une des mentions prévues au n° 69., 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.

## 2. Exceptions

### a) Obligations déclaratives

**71.** 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 un mois<sup>4</sup> à compter de la date de l'acte :

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

- lorsque la cession est constatée au profit de l'État, 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, 3° du II de l'article 150 VG), sous réserve que l'acte notarié précise que la taxe 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.

### b) Obligations de paiement

**72.** La taxe doit être payée au service des impôts des entreprises (SIE – pôle enregistrement) où la déclaration a été déposée par :

- le vendeur lorsque la taxe 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, 2° du III de l'article 150 VH).

**73.** 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 recouverts par les comptables de la direction générale des impôts (CGI, deuxième alinéa du I de l'article 150 VH).

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

**74.** La deuxième phrase du premier alinéa du V de l'article 1605 *nonies* du CGI renvoie aux dérogations applicables en matière de plus-values immobilières des particuliers.

**75.** 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. 1311-13 du code général des collectivités territoriales, la déclaration est déposée 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, 1° du II de l'article 150 VG).

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.

---

<sup>4</sup> A compter du 1<sup>er</sup> novembre 2011 (8° du I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2011-117 de finances rectificative pour 2011 du 19 septembre 2011) ; antérieurement, le délai était de deux mois à compter de la date de l'acte.

**76.** Transfert de propriété constaté par une ordonnance judiciaire. Pour les cessions constatées par une ordonnance judiciaire, la déclaration est 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, 2° du II de l'article 150 VG).

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 5 : Modalités de contrôle et sanctions applicables**

**77.** Conformément aux dispositions de l'article L. 10 du livre des procédures fiscales, l'administration contrôle les déclarations servant à la liquidation de la taxe prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI. Les sanctions de droit commun sont applicables.

#### **Section 6 : Entrée en vigueur**

**78.** La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, publiée au *Journal officiel* du 28 juillet 2010, est entrée en vigueur le lendemain de sa publication, **soit le 29 juillet 2010.**

**79.** Il est toutefois rappelé que la taxe prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI, issue de l'article 55 de la loi précitée, ne trouve en pratique à s'appliquer qu'aux cessions de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus, réalisées à compter du 29 juillet 2010, pour lesquels la décision de classement des terrains concernés est intervenue **à compter du 14 janvier 2010.**

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

## Annexe 1

### Article 55 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (n° 2010-874 du 27 juillet 2010, *Journal officiel* du 28 juillet 2010)

Après la section V *bis* du chapitre Ier du titre III de la deuxième partie du livre Ier du code général des impôts, il est inséré une section V *ter* ainsi rédigée :

#### « Section V *ter*

##### « Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles

« Art. 1605 *nonies*. – I. – Il est perçu au profit de l'Agence de services et de paiement mentionnée au chapitre III du titre Ier du livre III du code rural et de la pêche maritime une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

« Le produit de cette taxe est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs inscrit au budget de l'Agence de services et de paiement. Ce fonds finance des mesures en faveur des jeunes agriculteurs visant à faciliter l'accès au foncier et à développer des projets innovants.

« Celles de ces mesures qui sont dans le champ de compétences de l'Etablissement national des produits de l'agriculture et de la mer mentionné à l'article L. 621-1 du code rural et de la pêche maritime sont mises en oeuvre par cet établissement dans le cadre d'une convention avec l'Agence de services et de paiement.

« II. – La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession défini à l'article 150 VA, diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

« L'assiette de la taxe est réduite d'un dixième par année écoulée à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la huitième année.

« III. – La taxe ne s'applique pas :

« 1° Aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, ni aux terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA est inférieur à 15 000 € ;

« 2° Lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, définis au II, est inférieur à 10.

« IV. – Le taux de la taxe est de 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition ou la valeur vénale définis au II est supérieur à 10 et inférieur à 30. Au-delà de cette limite, la part de la plus-value restant à taxer est soumise à un taux de 10 %.

« La taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux intervenue après que le terrain a été rendu constructible. Elle est due par le cédant.

« V. – 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 III ou par l'effet de l'abattement prévu au second alinéa du II du présent article, aucune déclaration n'est 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 deux derniers alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

« VI. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au V. Les I et II de l'article 150 VF, le second alinéa du I et les II et III de l'article 150 VH et le premier alinéa du IV de l'article 244 *bis* A sont applicables. »



**Annexe 2**

**Décret n° 2011-2066 du 30 décembre 2011 pris pour l'application de l'article 1605 *nonies* du code général des impôts relatif à la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles  
(Journal officiel du 31 décembre 2011)**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et de la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code général des impôts, notamment son article 1605 *nonies* et son annexe III ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 111-1-2 et L. 410-1,

Décède :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° La seconde phrase de l'article 255 est remplacée par une phrase ainsi rédigée :

« Il comprend, le cas échéant, les mentions prévues au III de l'article 150 VG, à la deuxième phrase du deuxième alinéa du IV de l'article 1529 et à la deuxième phrase du deuxième alinéa du V de l'article 1605 *nonies* du code général des impôts ».

2° Le chapitre Ier du titre II de la deuxième partie du livre Ier est complété par une section IV ainsi rédigée :

« Section IV

« Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles

« Art. 331 K *bis*. – La déclaration mentionnée au V de l'article 1605 *nonies* du code général des impôts est 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 les déclarations et, le cas échéant, à verser l'impôt correspondant à celles-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.

« Art. 331 K *ter*. – I. – Pour l'application du deuxième alinéa du V de l'article 1605 *nonies* 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 ou de droits relatifs à un tel terrain, à la mention, selon le cas, dans l'acte :

« 1° Que le terrain nu n'est pas situé dans une zone constructible ;

« 2° 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 1605 *nonies* du code général des impôts ;

« 3° Que la date du classement du terrain par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est antérieure au 14 janvier 2010 ;

« 4° Que le terrain se situe dans la partie urbanisée de la commune au sens de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ;

« 5° Que la plus-value réalisée par le cédant est exonérée de la taxe en application, selon le cas, des dispositions :

« a) Du second alinéa du II de l'article 1605 *nonies* du code général des impôts ;

« b) Du 1° ou du 2° du III de l'article précité.

« 6° 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.

« II. – Les éléments mentionnés aux 1° et 2° du I sont justifiés par le cédant 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.

« III. – Les éléments mentionnés au 3° du I sont justifiés par le cédant au moyen du certificat d'urbanisme mentionné à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, ou d'une attestation, établie par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut, que cet événement est intervenu antérieurement au 14 janvier 2010.

« IV. – 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 se situe dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

« V. – Les éléments mentionnés au a du 5° du I sont justifiés par le cédant au moyen d'un certificat d'urbanisme ou d'une attestation, établie par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut, que cet événement est intervenu depuis plus de dix huit ans à compter du 14 janvier 2010. »

**Art. 2.** – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, 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 le 30 décembre 2011.



**Annexe 3**  
**Coefficients d'érosion monétaire applicables pour les cessions intervenant en 2012**

Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer	Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer	Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer	Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer	Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer
1920	597,070	1942	178,928	1964	8,307	1986	1,614	2008	1,052
1921	665,204	1943	140,376	1965	8,105	1987	1,563	2009	1,051
1922	703,216	1944	110,041	1966	7,892	1988	1,524	2010	1,036
1923	643,933	1945	79,738	1967	7,683	1989	1,473	2011	1,017
1924	560,792	1946	48,652	1968	7,351	1990	1,424	2012	1,000
1925	522,436	1947	30,457	1969	6,905	1991	1,380		
1926	395,559	1948	19,214	1970	6,563	1992	1,349		
1927	373,546	1949	18,725	1971	6,221	1993	1,325		
1928	379,303	1950	16,839	1972	5,860	1994	1,306		
1929	356,704	1951	14,392	1973	5,460	1995	1,285		
1930	358,435	1952	12,878	1974	4,801	1996	1,261		
1931	363,732	1953	13,030	1975	4,295	1997	1,248		
1932	405,702	1954	13,067	1976	3,918	1998	1,240		
1933	425,987	1955	12,922	1977	3,583	1999	1,234		
1934	451,147	1956	12,677	1978	3,285	2000	1,215		
1935	503,439	1957	12,345	1979	2,966	2001	1,196		
1936	461,485	1958	10,725	1980	2,620	2002	1,175		
1937	362,542	1959	10,105	1981	2,311	2003	1,154		
1938	313,758	1960	9,750	1982	2,066	2004	1,135		
1939	290,319	1961	9,439	1983	1,887	2005	1,115		
1940	243,689	1962	9,006	1984	1,753	2006	1,097		
1941	208,581	1963	8,592	1985	1,654	2007	1,081		