

LES DISPOSITIONS FISCALES RELATIVES AUX COLLECTIVITES LOCALES FIGURANT DANS LE PROJET DE LOI DE FINANCES 2013

▪ Dans sa version initiale, le **projet de loi de finances pour 2013** ne comporte que **3 dispositions** relatives à la **fiscalité (indirecte) locale**. Ce sont celles-ci qui sont présentées ci-après.

L'**article 2** (non présenté ici) propose de **relever de 2 %** (ce qui correspond à l'évolution des prix) les **plafonds de revenus** pris en compte pour les **exonérations, plafonnements et dégrèvements de taxe d'habitation** ou de **taxe foncière sur les propriétés bâties**, afin de **préserver la situation des ménages** bénéficiant de ces **dispositifs d'allègement**.

▪ Le **coefficient de revalorisation forfaitaire des bases d'imposition pour 2013** ne figure **pas** dans le **texte actuel**. Il pourrait l'être via un **amendement** d'origine parlementaire (ou, à défaut dans le dernier PLFR 2012).

L'EXTENSION DE LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS AUX COMMUNES APPARTENANT A UNE ZONE D'URBANISATION CONTINUE DE PLUS DE 50.000 HABITANTS ET LA MAJORATION DE SON TAUX A COMPTER DE LA 2^{EME} ANNEE

▪ Afin d'**inciter** à la **mise en location** ou à la **cession de logements** dans les **agglomérations** où les **tensions immobilières** sont les **plus fortes**, l'**article 11** renforce la portée de la **taxe sur les logements vacants (TLV)** :

- les **critères de définition des agglomérations** où existe un **déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements** sont **revus** : outre l'**abaissement du seuil de zone d'urbanisation continue à 50.000 habitants** (au lieu de **200.000 habitants**), les **éléments retenus pour caractériser le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements** ne sont **plus liés aux personnes**, mais au **niveau élevé des loyers ou des prix d'achat des logements anciens**, ainsi qu'**au nombre de demandes de logement par rapport aux emménagements dans le parc locatif social**,
- la **durée de la vacance** déclenchant l'application de la taxe est **ramenée de 2 à 1 année**,
- si le **taux applicable** à la valeur locative du logement la **1^{ère} année d'imposition** reste **inchangé (12,5 %)**, celui applicable **dès la 2^{ème} année est porté à 25 %** (au lieu de 15 % la 2^{ème} année et de 20 % à compter de la 3^{ème} année, selon les dispositions votées à l'article 8 de la 2^{ème} LFR 2012),
- ne sera **pas considéré** comme **vacant** un **logement** dont la **durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs** (au lieu de 30 jours actuellement).

☞ *L'abaissement du seuil de zone d'urbanisation continue à 50.000 habitants privera les communes dont le territoire est inclus dans une telle zone de la possibilité de percevoir la taxe d'habitation sur les logements vacants.*

Or, la taxe annuelle sur les logements vacants est perçue au profit de l'ANAH (dans la limite de 21 M€), alors que la TH sur les logements vacants l'est directement au profit des collectivités qui l'ont instituée.

Par ailleurs, il n'est pas précisé ce qu'il advient des délibérations prises par les collectivités dont le territoire est couvert par une zone d'urbanisation continue comprise entre 50.000 et 200.000 habitants.

L'APPLICATION DE DROIT DE LA MAJORATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES SITUES EN « ZONE TENDUE » ET L'ADAPTATION DES MODALITES D'APPLICATION DES MAJORATIONS DE DROIT ET FACULTATIVE

▪ L'**article 58 modifie** (à compter des **impositions dues au titre de 2014**) **modifie** la partie de l'**article 1396** du CGI, relative à la **majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles** :

- les **terrains** situés sur le territoire d'une **commune appartenant à une « zone tendue »** (voir la définition dans l'article précédent) verront leurs **valeurs locatives majorées de droit** (sans possibilité d'y déroger par délibération ou de moduler le montant de cette majoration)

Si les **valeurs forfaitaires par m² de la majoration (5 euros par m² pour les impositions dues au titre de 2014 et 2015, 10 euros par m² pour les impositions dues au titre de 2016 et des années suivantes)** sont **identiques à celles fixées** par l'article 28 de la 1^{ère} LFR 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012), une **majoration supplémentaire** est instituée, qui correspond à **25 %** du montant de la **valeur locative cadastrale des terrains constructibles**. De plus, la majoration **s'applique sur la totalité de la valeur locative cadastrale, sans l'abattement de 200 m²**.

- si les **dispositions** concernant la **majoration facultative** pouvant être fixée **entre 0 et 3 euros** n'ont **pas été modifiées** par rapport aux dispositions antérieures, les **exonérations** et **modulations** pouvant être décidées auparavant ont été **supprimées**.
- les **redevables** qui, au 31 décembre de l'année d'imposition, ont **cédé leur terrain** pourront, **sur réclamation, obtenir le dégrèvement de la majoration**.
Il en sera **de même** de ceux qui, à la même date, ont **obtenu un permis de construire, d'aménager** ou une **autorisation de lotir**. La majoration sera rétablie en cas de péremption du permis de construire, d'aménager ou de l'autorisation de lotir.

LE RENFORCEMENT DE LA TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

- L'article **59 modifie** (à compter des impositions dues au titre de 2014, afin, selon l'exposé des motifs « de laisser aux propriétaires des locaux commerciaux le temps de les céder ou de les mettre en location ») l'**article 1530 du CGI**, avec pour objectif de **renforcer** la portée de la **taxe sur les friches commerciales** :
 - le **taux** de la **taxe** est fixé à **10 %** (au lieu de 5 %) la **1^{ère} année** d'imposition, **15 %** la **2^{ème}** (au lieu de 10 %), et **20 %** (au lieu de 15 %) à **compter** de la **3^{ème} année**.
 - la **durée d'inoccupation du local** est **réduite à 2 ans** (au lieu de 5 actuellement).

SOMMAIRE	
L'extension de la taxe sur les logements vacants aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de + de 50.000 habitants et la majoration du taux à compter de la 2^{ème} année (art. 232 CGI) [art. 11]	3
- l'institution de la taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants « tendue »	5
- les modalités d'application de la taxe	5
L'application de droit de la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés en « zone tendue » et l'adaptation des modalités d'application des majorations de droit et facultative (art. 1396 et 1519-I CGI, art. 146 loi n° 2005-157, art. 24 loi n° 2006-436, et art. 24 loi n° 2006-872) [art. 58]	7
- l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés non bâties	7
- les majorations de droit applicables aux terrains constructibles situés en zone tendue	7
- la majoration facultative applicable aux terrains constructibles situés dans une zone urbaine ou à urbaniser	7
- l'établissement et la transmission de la liste des terrains constructibles	8
- les terrains sur lesquels les majorations ne sont pas applicables	8
- les contribuables bénéficiant, sur réclamation, d'un dégrèvement de la majoration	8
- la non-application de la majoration aux taxes spéciales d'équipement	9
- les modifications des autres textes législatifs	9
Le renforcement de la taxe sur les friches commerciales (art. 1530 CGI) [art. 59]	10

Les changements induits sur les textes actuels, par les articles du projet de loi de finances pour 2013, sont présentés en rouge.

~~Les parties supprimées sont barrées et grisées.~~

**L'EXTENSION DE LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS
AUX COMMUNES APPARTENANT A UNE ZONE D'URBANISATION CONTINUE DE PLUS DE 50.000 HABITANTS
ET LA MAJORATION DE SON TAUX A COMPTER DE LA 2^{EME} ANNEE
[ARTICLE 11 DU PLF 2013]**

(article 232 du CGI)

Situation actuelle

▪ **Instituée** par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et prévue par l'article 232 du CGI, la **taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)** s'applique dans les **communes** appartenant à des **zones d'urbanisation continue de plus de 200.000 habitants** où existe un **déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements**, au détriment des **personnes à revenus modestes** et des **personnes défavorisées**, qui se concrétise par le **nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif** et la **proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant**. Un **décret** fixe la **liste des communes** où la taxe est instituée.

▪ L'étude d'impact du projet de loi en 1998 précisait que les **zones retenues** seraient « *calquées sur la liste des communes déjà établie pour la réglementation des rapports locatifs* », soit **29 agglomérations de 200 000 habitants et plus**. Le **décret n° 98-1249** du 29 décembre 1998 relatif au **champ d'application** de la TLV, pour l'instauration de cette taxe, a retenu à compter du 1^{er} janvier 1999, **8 agglomérations** (Bordeaux, Grasse-Cannes-Antibes, Lille, Lyon, Montpellier, Nice, Paris et Toulouse) couvrant **683 communes** figurant en annexe du décret. Le **taux** de la **vacance** dans ces agglomérations a été **évalué à plus de 10 % du parc** (variant de 12,79 % à Nice à 10,44 % à Lille).

▪ La **taxe est due** pour chaque **logement vacant depuis au moins 2 années consécutives**, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, à l'**exception** des **logements détenus** par les **organismes d'habitations à loyer modéré** et les **sociétés d'économie mixte** et destinés à être **attribués sous conditions de ressources**.

Pour l'**application** de la **taxe**, n'est **pas considéré comme vacant** un **logement** dont la **durée d'occupation** est **supérieure à 30 consécutifs au cours de chacune des 2 années** de la période de référence.

▪ La **taxe n'est pas due** en cas de **vacance indépendante** de la **volonté du contribuable**. Dans sa **décision n° 98-403 DC** du 29 juillet 1998, le **Conseil constitutionnel** a émis une **réserve** précisant ces dispositions. Ainsi, considérant que l'**objet** de la **taxation** est d'**inciter à la mise en location de logements susceptibles d'être loués**, ne sauraient être **retenus** que des **critères d'assujettissement en rapport direct** avec cet **objet**. **Ne sauraient en l'espèce être assujettis** :

- des **logements** qui ne pourraient être **rendus habitables qu'au prix de travaux importants** et dont la **charge incomberait nécessairement** à leur **détenteur** ;
- des **logements meublés affectés à l'habitation** et comme tels **assujettis à la taxe d'habitation** (ce qui exclut les résidences secondaires).
- des logements dont la **vacance** est **imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur**, notamment les **logements ayant vocation**, dans un délai proche, à **disparaître** ou à faire l'**objet de travaux** dans le cadre d'opérations d'urbanisme de **réhabilitation** ou de **démolition**, ou les **logements mis en location ou en vente** au prix du marché et **ne trouvant pas preneur**.

▪ En 2011, **68.778 articles** de TLV ont été **mis en recouvrement**, pour **87.817 logements**. Un **article** mis en recouvrement **rassemble les logements soumis à la TLV d'un même propriétaire à une même adresse**. Le **nombre de logements** soumis à la TLV est donc **supérieur au nombre d'articles**. Le **nombre de logements** subit une **diminution tendancielle marquée depuis 2000** puisqu'il est **passé de 146 388 à moins de 90 000 en 2011**.

Année	Nombre de logements	Nombre d'articles TLV mis en recouvrement
2000	146 388	104 279
2005	102 711	77 255
2010	91 693	71 492
2011	87 817	68 778

Source : Direction générale des finances publiques

- Cette **définition diffère** également de celle qui est retenue pour la **procédure de réquisition avec attributaire**, prévue par les **articles L. 642-1 et suivants** du **code de la construction et de l'habitation**, que le **projet de loi** relatif à la **mobilisation du foncier public en faveur du logement** et au **renforcement des obligations de production de logement social** propose par ailleurs de **modifier**.
- Cette **définition** de la **vacance** est **différente** de celle retenue par l'**INSEE** dans le cadre du **recensement**. L'**INSEE** recense les **logements disponibles pour la vente ou la location**, les **logements neufs achevés mais non encore occupés** à la date du recensement ainsi que les **logements**, autres que les résidences secondaires, que leurs **propriétaires n'occupent pas** à cette date.

Agglomérations	Nombre de logements en 2009	Nombre de logements vacants en 2009	Proportion de logements vacants
Lille	454 836	25 963	5,7 %
Lyon	729 389	47 568	6,5 %
Montpellier	203 583	15 175	7,5 %
Nice	605 428	50 833	8,4 %
Paris	4 859 335	292 503	6,0 %
Toulouse	440 683	25 938	5,9 %
Total	7 707 190	479 391	6,2 %

Source : INSEE

- Le **taux** de la taxe a été **récemment modifié** par l'**article 8** de la **2^{ème} LFR 2012** (loi n° 2012-958 du 16 août 2012).
- Lors de la **présentation** de l'**amendement** correspondant, le rapporteur général de la commission des finances du Sénat avait précisé que *« la taxe annuelle sur les logements vacants a été instituée en 1999 afin de limiter la spéculation immobilière et de remédier au tarissement de l'offre de logements. Mais ce tarissement persiste, et la pénurie de logements dans certaines villes atteint des niveaux extrêmement inquiétants, notamment en ce qui concerne les logements sociaux, dont le déficit est évalué aujourd'hui à près de 900.000. »*
« La taxe sur les logements vacants n'est donc pas suffisamment dissuasive. C'est pourquoi nous proposons d'en relever le taux. Certes, nous ne nous faisons pas d'illusions, nous savons que cette mesure à elle seule ne suffira pas à résoudre le problème de la pénurie de logements dans notre pays. »
« Bien évidemment, ce point devra faire l'objet d'une réflexion approfondie et d'un ensemble de mesures cohérentes et efficaces rassemblées dans un projet de loi sur le logement, texte que les sénateurs du RDSE attendent. Il y a urgence, nous le savons tous. C'est l'un des problèmes fondamentaux de notre pays, et il concerne nombre de nos concitoyens. »
« D'ici là, nous vous proposons d'adopter le présent amendement visant à augmenter les taux de la taxe sur les logements vacants. Ce serait un excellent message politique, surtout s'il émanait de notre assemblée unanime, et de très bon augure pour une autre politique du logement. »
« Cette taxe, dont le produit est affecté à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, l'ANAH, est assise sur la valeur locative des logements. J'indique cependant à nos collègues que le produit supplémentaire ne sera pas versé d'office à l'ANAH, puisque cette affectation est plafonnée à 21 millions d'euros en application de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012. »
« En outre, je pense qu'il faudra également revoir le périmètre de la taxe, qui ne s'applique en l'état qu'aux logements vacants situés dans 8 agglomérations (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes). »
« En conséquence, la commission des finances a émis un avis favorable sur un amendement que le Sénat avait d'ailleurs déjà adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2012. »
- Le **Gouvernement** s'en était **« remis à la sagesse de la Haute Assemblée »** et l'**opposition** avait **voté contre** cette disposition.

Disposition nouvelle

- **L'article 11 du PLF 2013 modifie** l'**article 232** du **CGI**, qui est désormais ainsi **rédigé** :

**L'INSTITUTION DE LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS DANS LES COMMUNES
APPARTENANT A UNE ZONE D'URBANISATION CONTINUE DE PLUS DE 50.000 HABITANTS « TENDUE »**

~~▪ [I.] Il est institué, à compter du 1^{er} janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 200.000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, qui se concrétise par~~

~~le nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif,
et la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant.~~

▪ **[I.] La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par :**

- le **niveau élevé des loyers,**
- le **niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens,**
- ou le **nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;**

☞ Outre le seuil abaissé à 50.000 habitants, les éléments retenus pour caractériser le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ne sont plus liés aux personnes, mais au niveau élevé des loyers ou des prix d'achat des logements anciens, ainsi qu'au nombre de demandes de logement par rapport aux emménagements dans le parc locatif social.

Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.

☞ Actuellement, il s'agit du décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998.

LES MODALITES D'APPLICATION DE LA TAXE

▪ **[II.] La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins 2 années consécutives une année, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.**

☞ La durée de la vacance déclenchant l'application de la taxe est ramenée de 2 à 1 année.

▪ **[III.] La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au [II].**

▪ **[IV.] L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409.**

Son taux est fixé à :

- **12,5 % la 1^{ère} année d'imposition,**
~~15 % la 2^{ème} année~~
~~et 20 % à compter de la 3^{ème} année.~~
- **et à 25 % à compter de la 2^{ème}.**

☞ Si le taux applicable à la valeur locative du logement la 1^{ère} année d'imposition reste inchangé, celui applicable dès la 2^{ème} année est porté à 25 %.

Avant le vote de l'article 8 de la 2^{ème} LFR 2012 (loi n°2012-958 du 16 août 2012), le taux était fixé à 10 % la 1^{ère} année d'imposition, 12,5 % la 2^{ème} année et 15 % à compter de la 3^{ème} année.

▪ **[V.] Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à 30 90 jours consécutifs au cours de chacune des 2 années de la période de référence définie au [II.] (une année pleine avant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition).**

☞ Ainsi, ne serait désormais pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs, au lieu de 30 jours actuellement.

▪ **[VI.] La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.**

☞ L'exposé des motifs de l'article 11 du PLF 2013 précise « qu'afin d'inciter à la mise en location ou à la cession de logements dans les agglomérations où les tensions immobilières sont les plus fortes, il est proposé de renforcer la portée de la taxe sur les logements vacants (TLV). Cette taxe a fait la preuve d'une efficacité certaine dans les communes où elle a été instituée, mais apparaît aujourd'hui insuffisamment incitative pour répondre à l'ampleur de la crise du logement que traverse notre pays, et le zonage dans lequel elle peut s'appliquer doit être adapté.

Les critères de définition des agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sont revus. Le marché de l'immobilier est en effet également tendu dans certaines agglomérations de - de 200.000 habitants. »

Sur les **territoires** où ne s'applique **pas** la **taxe annuelle sur les logements vacants** prévue à l'**article 232** du CGI (ci-dessus), les **communes** ou les **EPCI à fiscalité propre** (ayant adopté un **programme local de l'habitat**) peuvent **décider** d'assujettir à la **taxe d'habitation** les **logements vacants depuis plus de 5 années** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (**article 1407 bis** du CGI)

La **taxe d'habitation** due au titre de ces logements est **établie** au nom du **propriétaire**, de l'**usufruitier**, du **preneur à bail à construction ou à réhabilitation** ou de l'**emphytéote** qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

L'**abaissement** du **seuil de zone d'urbanisation continue** à **50.000 habitants** (au lieu de **200.000 habitants**) **privera** les **communes** dont le **territoire** est **inclus** dans une telle zone de la **possibilité** de **percevoir** la **taxe d'habitation sur les logements vacants**.

Or, la **taxe annuelle sur les logements vacants** est perçue au profit de l'**ANAH** (dans la limite de 21 M€), alors que la **TH sur les logements vacants** l'est **directement** au profit des **collectivités** qui l'ont **instituée**.

Par ailleurs, le **texte** de l'article 11 du PLF 2013 **ne précise pas** ce qu'il advient des **délibérations prises** par les **collectivités** dont le **territoire** est **couvert** par une **zone d'urbanisation continue comprise entre 50.000 et 200.000 habitants**.

**L'APPLICATION DE DROIT DE LA MAJORATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE
DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES SITUÉS EN « ZONE TENDUE »
ET L'ADAPTATION DES MODALITÉS D'APPLICATION DES MAJORATIONS DE DROIT ET FACULTATIVE
[ARTICLE 58 DU PLF 2013]**

(articles 1396 et 1519-I du CGI,
article 146 de la loi n° 2005-157, article 24 de la loi n° 2006-436, et article 24 de la loi n° 2006-872)

Disposition nouvelle

- Le **[I.A.]** de l'article 58 du PLF 2013 modifie ainsi (à compter des impositions dues au titre de 2014 - afin, selon l'exposé des motifs, de laisser aux propriétaires de ces terrains le temps de les céder -) l'article 1396 du CGI :

L'ASSIETTE DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

- **[I.]** La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est établie :
 - d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies par les articles 1509 à 1518 A
 - et sous déduction de 20 % de son montant.

LES MAJORATIONS DE DROIT APPLICABLES AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES SITUÉS EN ZONE TENDUE

~~Par dérogation aux dispositions du 2^{ème} alinéa, lorsque ces terrains sont situés dans une zone définie par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement, cette majoration est fixée :~~

~~à partir du 1^{er} janvier 2014, à 5 euros par mètre carré,~~

~~puis à 10 euros par mètre carré à partir du 1^{er} janvier 2016.~~

~~Cette majoration s'applique de plein droit.~~

~~Son produit revient à l'autorité compétente pour la réalisation du plan local d'urbanisme.~~

- **[II.1.]** Dans les communes mentionnées au **[I.]** de l'article 232, la valeur locative cadastrale des terrains constructibles après la déduction mentionnée au **[I.]** (20 %) est majorée (de droit) :

- de 25 % de son montant

- et d'une valeur forfaitaire fixée :

- à 5 euros par mètre carré pour les impositions dues au titre des années 2014 et 2015,

- puis à 10 euros par mètre carré pour les impositions dues au titre de l'année 2016 et des années suivantes.

☞ Ainsi, les terrains situés sur le territoire d'une commune appartenant à une « zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant », couramment dénommée « zone tendue » verront leurs valeurs locatives majorées de droit (sans possibilité d'y déroger par délibération ou de moduler le montant de cette majoration).

Si les valeurs forfaitaires par mètre carré de la majoration sont identiques à celles fixées par l'article 28 de la 1^{ère} LFR 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012), une majoration supplémentaire est instituée, qui correspond à 25 % du montant de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles. De plus, la majoration s'applique sur la totalité de la valeur locative cadastrale, sans l'abattement de 200 m².

**LA MAJORATION FACULTATIVE APPLICABLE AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES
SITUÉS DANS UNE ZONE URBAINE OU À URBANISER**

- **[II.2.]** Dans les communes autres que celles visées au **[II.1.]** (ci-dessus), 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 1^{er} alinéa du **[I.]** de l'article 1639 A bis (avant le 1^{er} octobre), être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 euros par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux EPCI sans fiscalité propre (syndicats à contributions fiscalisées).

☞ Les dispositions concernant la majoration facultative pouvant être fixée entre 0 et 3 euros n'ont pas été modifiées par rapport aux dispositions antérieures. Toutefois, les exonérations et modulations pouvant être décidées auparavant ont été supprimées.

La commune ou l'EPCI compétent pour la réalisation du plan local d'urbanisme peuvent délibérer, dans les conditions prévues au 1^{er} alinéa du I de l'article 1639 A bis, pour exonérer tout ou partie des terrains situés sur son territoire.

Ils peuvent également choisir une majoration moins élevée et en moduler le montant en fonction des priorités d'urbanisation et de construction de logements définies au sein du programme local de l'habitat.

- 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 visée au 2^{ème} alinéa ne peut pas 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.

L'ETABLISSEMENT ET LA TRANSMISSION DE LA LISTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- **[II.3.] La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire :**
 - pour la majoration mentionnée au **[II.1.]** (de droit), par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme
 - et, pour la majoration mentionnée au **[II.2.]** (facultative), par le maire.

Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées, sont communiquées, 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 de la commune du bénéficiaire de la majoration ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du CGCT (attributions mensuelles des taxes et impositions dites « douzièmes »).

LES TERRAINS SUR LESQUELS LES MAJORATIONS NE SONT PAS APPLICABLES

- **[II.4.a.] Les dispositions des 2^{ème} à 6^{ème} alinéas Les majorations prévues au [II.1.] et au [II.2.] ne sont pas applicables :**
 - **[1°]** aux terrains appartenant
 - aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme (établissements publics fonciers de l'Etat, établissements publics d'aménagement, agence foncière et technique de la région parisienne, associations foncières urbaines et établissements publics fonciers locaux),
 - aux agences mentionnées aux articles 1609 C et 1609 D du CGI (agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique percevant la taxe spéciale d'équipement),
 - non plus qu'à l'établissement public Société du Grand Paris mentionné à l'article 1609 G (établissement public Société du Grand Paris percevant la taxe spéciale d'équipement) ;
 - **[2°]** aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation ;
 - **[3°]** aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au 2^{ème} alinéa zone urbaine ou à urbaniser.
 - **[c.]** aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir

LES CONTRIBUABLES BENEFICIANT, SUR RECLAMATION, D'UN DEGREVEMENT DE LA MAJORATION

- **[II.4.b.] Bénéficiaire, sur réclamation** présentée dans le délai indiqué à l'article R.196-2 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre, d'un dégrèvement de la fraction de leur cotisation résultant des majorations prévues au [II.1.] et au [II.2.] :
 - **[1°]** les contribuables qui justifient avoir obtenu au 31 décembre de l'année d'imposition, pour le terrain faisant l'objet de la majoration, un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir. Toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;
 - **[2°]** les contribuables qui justifient avoir cédé au 31 décembre de l'année d'imposition le terrain faisant l'objet de la majoration.

☞ Ainsi, les redevables qui, au 31 décembre de l'année d'imposition, ont cédé leur terrain pourront, sur réclamation, obtenir le dégrèvement de la majoration.

Il en sera de même de ceux qui, à la même date, ont obtenu un permis de construire, d'aménager ou une autorisation de lotir. La majoration sera rétablie en cas de péremption du permis de construire, d'aménager ou de l'autorisation de lotir.

☞ L'article R.196-2 du livre des procédures fiscales précise que, « pour être recevables, les réclamations relatives aux impôts directs locaux et aux taxes annexes doivent être présentées à l'administration des impôts au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle (...) de la réalisation de l'événement qui motive la réclamation ».

LA NON-APPLICATION DE LA MAJORATION AUX TAXES SPECIALES D'EQUIPEMENT

▪ **[II.4.c.] Les majorations prévues au [II.1.] et au [II.2.] ne sont pas prises en compte pour l'établissement des taxes spéciales d'équipement prévues aux articles 1607 bis à 1609 G** (perçues au profit des établissements publics fonciers et d'aménagement, des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique, ou de l'établissement public Société du Grand Paris).

Le **[III.2°]** de l'article 58 du PLF 2013 précise que, dans les zones autres que celles mentionnées au [I.] de l'article 232 du CGI (communes autres que celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant), les **délibérations prises en application du 2^{ème} alinéa de l'article 1396 dans sa rédaction applicable avant la publication de la présente loi continuent de produire leurs effets.**

LES MODIFICATIONS DES AUTRES TEXTES LEGISLATIFS

▪ Le [I.B.] de l'article 58 du PLF 2013 modifie (à compter des impositions dues au titre de 2014) le [III.] de l'article 1519-I : les mots « au 1^{er} alinéa » sont **remplacés** par les mots : « au [I.] ».

▪ Le [II.A.] de l'article 58 du PLF 2013 modifie le 3^{ème} alinéa du [B.] de l'article 146 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et au 3^{ème} alinéa du [II.] de l'article 24 de la loi n° 2006-436 du 14 avril 2006 relative aux parcs nationaux, aux parcs naturels marins et aux parcs naturels régionaux : les mots « de la majoration prévue au 2^{ème} alinéa » sont **remplacés** par les mots : « des majorations prévues au [II.] ».

▪ Le [II.B.] de l'article 58 du PLF 2013 modifie le [II.] de l'article 24 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement : les mots « La majoration prévue au 2^{ème} alinéa » sont **remplacés** par les mots : « Les majorations prévues au [II.] ».

☞ L'exposé des motifs de l'article 58 du PLF 2013 précise que, « compte tenu de l'ampleur de la crise du logement et de la nécessité d'agir pour y répondre, il est proposé de systématiser et de renforcer la portée de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) des terrains constructibles prévue à l'article 1396 du CGI dans les zones où les tensions immobilières sont les plus fortes. »

« L'article 28 de la 1^{ère} loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012) a prévu de rendre cette majoration obligatoire dans les zones tendues. Toutefois, cet article a laissé aux communes et aux EPCI à fiscalité propre la possibilité d'exonérer tout ou partie des terrains constructibles situés sur leur territoire. »

« Il est proposé :

- de supprimer la possibilité, pour les communes et les EPCI à fiscalité propre, de supprimer la majoration en zone tendue
- et d'appliquer la majoration (obligatoire) sur la totalité de la valeur locative cadastrale, et sans l'abattement de 200 m². »

« Ainsi, dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande de logements, c'est-à-dire dans les communes où la taxe sur les logements vacants (TLV) est applicable, la totalité de la superficie des terrains constructibles serait soumise à la majoration. »

« Afin de couvrir l'ensemble des zones où les tensions immobilières sont particulièrement fortes, les communes situées en dehors des agglomérations de plus de 50 000 habitants conserveraient la faculté d'instituer la majoration. »

« Les délibérations prises antérieurement par les communes situées dans les zones tendues produiraient leurs effets jusqu'aux impositions dues au titre de 2013. »

Situation actuelle

- Afin de **dissuader** les **propriétaires** de **laisser des surfaces commerciales à l'abandon**, les **communes** et les **EPCI à fiscalité propre** peuvent instituer une **taxe annuelle sur les friches commerciales**.

Cette **taxe** est **due** pour les **locaux** qui ne sont **plus affectés à une activité** entrant dans le **champ** de la **cotisation foncière des entreprises (CFE)** depuis **au moins 5 ans** et qui sont **restés inoccupés** au cours de cette période.

- Son **taux** est de **5 %** la **1^{ère} année d'imposition**, **10 %** la **2^{ème}** et **15 %** à compter de la **3^{ème}**. Les **conseils municipaux** et les **organes délibérants** des **EPCI à fiscalité propre** peuvent **majorer** ces **taux** dans la **limite du double**.

Disposition nouvelle

- Le **[I.] de l'article 59 du PLF 2013 modifie** ainsi (*à compter des impositions dues au titre de 2014, afin, selon l'exposé des motifs « de laisser aux propriétaires des locaux commerciaux le temps de les céder ou de les mettre en location »*) l'**article 1530 du CGI** :

- **[I.]** Les **communes** peuvent, par une **délibération** prise dans les **conditions** prévues au **[I.] de l'article 1639 A bis** (*avant le 1^{er} octobre*), instituer une **taxe annuelle sur les friches commerciales** situées sur leur territoire.

- Toutefois, les **EPCI à fiscalité propre** ayant une **compétence d'aménagement** des **zones d'activités commerciales** peuvent, par une **délibération** prise dans les **conditions** prévues au **[I.] de l'article 1639 A bis**, instituer cette **taxe** en lieu et place de la commune.

- **[II.]** La **taxe** est **due** pour les **biens évalués en application de l'article 1498**, à l'**exception** de ceux visés à l'**article 1500** :

- qui ne sont **plus affectés** à une **activité** entrant dans le **champ** de la **cotisation foncière des entreprises** défini à l'**article 1447** depuis **au moins 2 ans** au **1^{er} janvier** de l'année d'imposition
- et qui sont **restés inoccupés** au cours de la **même période**.

☞ *L'exposé des motifs de l'article 59 du PLF 2013 précise « qu'il est proposé de renforcer la portée de la taxe sur les friches commerciales en réduisant à 2 ans la durée d'inoccupation du local et en augmentant ses taux de 5 points. »*

- Pour l'**établissement** des **impositions**, le **conseil municipal** ou l'**organe délibérant** de l'**EPCI** **communique** chaque **année** à l'**administration des impôts**, **avant le 1^{er} octobre** de l'année qui précède l'année d'imposition, la **liste des adresses** des **biens susceptibles d'être concernés** par la **taxe**.

- **[III.]** La **taxe** est **acquittée** par le **redevable** de la **taxe foncière** au sens de l'**article 1400**.

- **[IV.]** L'**assiette** de la **taxe** est **constituée** par le **revenu net** servant de **base** à la **taxe foncière sur les propriétés bâties** défini par l'**article 1388**.

- **[V.]** Le **taux** de la **taxe** est fixé à :

- ~~5 %~~ **10 %** la **1^{ère} année** d'imposition,
- ~~10 %~~ **15 %** la **2^{ème}**
- et ~~15 %~~ **20 %** à compter de la **3^{ème} année**.

Par une **délibération** prise dans les **conditions** prévues au **[I.] de l'article 1639 A bis** (*avant le 1^{er} octobre pour une application à compter de l'année suivante*), ces **taux** peuvent être **majorés** dans la **limite du double** par le **conseil municipal** ou le **conseil de l'EPCI**.

☞ *Il est précisé que les délibérations des communes et des EPCI relatives à la majoration des taux de la taxe doivent être prises avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicables l'année suivante.*

- **[VI.]** La **taxe** n'est **pas due** lorsque l'**absence d'exploitation** des **biens** est **indépendante** de la **volonté** du **contribuable**.

- **[VII.]** Le **contrôle**, le **recouvrement**, le **contentieux**, les **garanties** et les **sanctions** de la **taxe** sont **régis** comme en matière de **taxe foncière sur les propriétés bâties**.

- **[VIII.]** Les **dégrèvements** accordés en **application** du **[VI.]** ou par **suite** d'une **imposition établie à tort** en application du **[II.]** sont à la **charge** de la **commune** ou de l'**EPCI**.

Ils **s'imputent** sur les **attributions mensuelles** de **taxes** et les **impositions perçues** par **voie de rôle**.