

Taxe foncière sur les terrains à bâtir

La taxe foncière qui s'applique en France aux propriétés non bâties, est calculée en multipliant le revenu cadastral (locatif) par un taux fixé par la collectivité bénéficiaire.

La valeur locative cadastrale résulte d'un tarif à l'hectare établi dans chaque commune selon les groupes de terrains.

Les parcelles sont ainsi classées en 12 groupes selon leur destination (prés, vergers, vignes, bois, landes, carrières, lacs, canaux, chemins de fers, jardins, terres...).

En ce qui concerne les terrains constructibles, la loi de finances votée en décembre 2015 a autorisé les communes à augmenter la valeur locative cadastrale, donc le montant de l'impôt exigé sur ce groupe de parcelles. La loi de finances a posé les règles en concédant quelques aménagements.

Principe

En effet une délibération du conseil municipal peut dorénavant choisir de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés en zone urbaine ou à urbaniser. Cette augmentation est comprise entre 0 et 3 € par mètre carré, après

réduction de 200 m².

En outre une majoration plus élevée de 25 % (en 2016) est automatiquement appliquée dans certaines communes, celles concernées à la fois par la taxe sur les logements vacants et par la taxe sur les loyers des « micro logements ».

En 2017 cette majoration sera portée à 3 € par m² (après réduction de 200 m²), mais les collectivités peuvent choisir de porter cette hausse jusqu'à 5 € et/ou éventuellement de supprimer la zone de franchise de 200 m².

Aménagements

Ces majorations ne s'appliquent pas aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation, ni aux terrains classés depuis moins d'un an dans une zone urbaine ou à urbaniser et non plus aux terrains utilisés effectivement pour les besoins d'une exploitation agricole.

Les terrains qui ne sont pas classés comme des terrains à bâtir mais dont la cession est soumise à la TVA, sont imposés rétroactivement comme terrains à bâtir au titre de l'année de la cession et des deux années précédentes.

La valeur locative est déter-



La valeur locative cadastrale résulte d'un tarif à l'hectare établi dans chaque commune selon les groupes de terrains. Photo archives DL.

minée en appliquant à la moitié du prix de vente le taux d'intérêt retenu pour l'évaluation de terrains à bâtir. Cette taxe est due par le cédant.

Cette majoration pouvant atteindre des montants importants notamment dans les communes de la région parisienne, a pour vocation d'inciter fortement les pro-

priétaires à vendre ces terrains dont la charge apparaît dorénavant plus lourde que leurs revenus.

Philippe JACQUET, notaire

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

AGENDA

1. Dans votre quotidien du dimanche 25 septembre 2016, découvrez le 3e numéro du magazine trimestriel des notaires « Passez à l'acte ».
2. Rencontres notariales - les notaires de France vous conseillent : 29-30/09 & 1er/10. Consultations offertes. Pour connaître les modalités, renseignez-vous auprès des chambres départementales des notaires. Permanences le 29/09 de 18 h à 21 h. Appelez le 3620 et dites "notaire".
3. Salon de l'immobilier Alpexpo Grenoble, du 30/09 au 2/10. Préparez votre achat avec les notaires, experts-conseils en projet immobilier. Conférences : 30/09 - 11h-12h : Les étapes de la VEFA - 1/10 - 14h-15h : Les étapes essentielles du compromis de vente. 2/10 - 11h-12h : La protection du conjoint survivant en matière de succession. Retrouvez la rubrique Vos Droits, "infos-conseils des notaires" sur le site www.ledauphine.com. À consulter : <http://notairecom38-26-05.notaires.fr> - www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr Facebook - NotaireCom - www.twitter.com/notairecom