



LE MINISTRE

Paris, le 24 DEC. 2015

Nos Réf. : FCP/2015/56121  
Vos Réf. : Votre lettre du 29/09/2015

Madame la Ministre,

Vous avez bien voulu appeler mon attention sur la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles applicable pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Votre demande a fait l'objet d'un examen attentif de la part de la Direction de la législation fiscale à l'issue duquel les éléments suivants peuvent être apportés.

La majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles instituée par la loi du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale a été rendue obligatoire dans les zones tendues par la première loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-354 du 14 mars 2012).

Pour rendre cet instrument de lutte contre la rétention foncière compatible avec un aménagement durable du territoire, l'article 84 de la loi de finances pour 2014 issu d'un amendement du Gouvernement, a reporté à 2015 l'application de la majoration de plein droit et a exclu du champ d'application du dispositif les terrains utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole, qu'ils soient exploités directement par le propriétaire ou donnés à bail à un agriculteur.

L'article 31 de la seconde loi de finances rectificative pour 2014 a ensuite recentré la majoration de plein droit sur les zones géographiques marquées par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logement et situées dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. De cette manière, la périphérie des zones tendues, lorsqu'elle a pu conserver un caractère rural, a été exclue du dispositif et le nombre de communes concernées a diminué de 1 151 à 618.

Malgré ces aménagements, ce dispositif a pu avoir des effets excessifs pour certains contribuables. C'est pourquoi l'article 62 de la loi de finances rectificative pour 2015, issu d'un amendement du Gouvernement, corrige ses effets excessifs tout en préservant son efficacité.

.../...

Madame Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET  
Ancienne ministre  
Députée de l'Essonne  
Assemblée nationale  
75355 Paris 07 SP

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

139 rue de Bercy - Télédoc 181 - 75572 Paris cedex 12

Ainsi, au titre de 2015 et de 2016, les effets de la majoration de plein droit sont en partie suspendus. En effet, pour les impositions dues au titre de ces deux années, seule la majoration de 25 % de la valeur locative est maintenue. La majoration forfaitaire de 5 euros par mètre carrés est supprimée. Pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de 2015, cette suppression prend la forme d'un dégrèvement accordé à tous les contribuables.

Pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de 2016, afin d'exonérer de la majoration les plus petits terrains qui ne se prêtent pas à des projets de constructions d'envergure, la surface des terrains est prise en compte après un abattement de 200 mètres carrés.

A compter de 2017, les aménagements apportés au dispositif permettront de mieux tenir compte des situations locales. Pour les impositions dues au titre de 2017 et des années suivantes, la majoration de 25 % est supprimée et le tarif de la majoration de plein droit fixé à 3 euros par mètre carré. Toutefois, afin de tenir compte du contexte local, les élus locaux pourront le moduler pour le fixer entre 1 et 5 euros. Ils pourront également supprimer l'abattement de 200 mètres carrés, pour la majoration de plein droit comme pour la majoration sur délibération.

Enfin, afin qu'ils puissent prendre leurs dispositions pour bâtir ou céder leurs terrains, les propriétaires concernés seront informés de leur situation par leur avis de taxe foncière pour 2016.

Ainsi réformée et assouplie, la majoration de la valeur locative des terrains constructibles continuera à contribuer à la libération du foncier et à la construction de logements dans les zones où les tensions immobilières sont les plus fortes.

Je vous prie de croire, Madame la Ministre, à l'assurance de mes respectueux hommages.

Michel SAPIN