

# **LA MOBILISATION FONCIERE AU SERVICE DE L'AMENAGEMENT**

**MENDE, LE 5 JUILLET 2016**



# **LE PLAN DE L'INTERVENTION**

**I- LE CADRE FISCAL**

**II- LES CORRECTIFS MIS PROGRESSIVEMENT EN PLACE**

**III- LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOCAUX VACANTS**

**IV- LES MAJORATIONS DE TAXE FONCIERE SUR LES TERRAINS  
CONSTRUCTIBLES**

# I- LE CADRE FISCAL

Il existe en France deux grands types de fiscalité foncière aux effets opposés.

1- Les prélèvements annuels sur la propriété ou l'usage des biens immobiliers (taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe d'habitation)

- ▶ ils pénalisent la rétention des biens peu ou pas utilisés et peuvent favoriser leur réaffectation.

2- Les prélèvements ponctuels sur les mutations (ventes ou successions) ou les constructions nouvelles.

- ▶ ils contribuent à freiner les échanges.

\*\*\*\*\*

Dans l'ensemble, le cadre fiscal actuel incite plutôt les propriétaires fonciers à la rétention des biens immobiliers, en particulier sur le marché des terrains à bâtir :

- ▶ La fiscalité portant sur les transactions est significative, le pays ayant fait le choix de taxer davantage les mutations à titre onéreux et les plus-values de cession.
- ▶ Le mécanisme des abattements pour durée de détention (utilisé pour établir l'imposition sur les plus-values de cession) freine la mobilisation des terrains car il réduit la charge de l'impôt quand la durée de détention augmente.

## II- LES CORRECTIFS MIS PROGRESSIVEMENT EN PLACE

Des correctifs ont été mis en place pour augmenter le coût de la détention des biens immobiliers et inciter les propriétaires à vendre :

- ▶ La taxe d'habitation sur les locaux vacants (THLV)
- ▶ Les majorations de la taxe foncière sur les terrains à bâtir

Ces outils sont, de fait, peu utilisés, notamment en Lozère.

# III- LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOCAUX VACANTS

Elle est codifiée à l'article 1407 bis du Code général des impôts (CGI).

Elle a pour origine la taxe sur les logements vacants, instituée en 1998, qui est limitée aux seules communes ou agglomérations de plus de 200 000 habitants (la liste est fixée par décret).

Depuis les impositions établies au titre de 2013, elle est due par les propriétaires, usufruitiers, ou preneurs à bail à construction ou à réhabilitation :

- ▶ de logements vacants depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition,
- ▶ situés sur les communes ou sur le territoire des EPCI qui l'ont instituée par délibération prise avant le 1er octobre de l'année précédente.

La taxe est assise sur la valeur locative du logement et de ses dépendances au 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'imposition est due.

Elle ne fait l'objet d'aucune réduction.

Le taux applicable est, selon le cas, le taux de taxe d'habitation de la commune, majoré le cas échéant du taux des EPCI sans fiscalité propre dont elle est membre, ou celui de l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré afin d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants.

S'ajoutent les frais de gestion de la fiscalité directe locale prévus à l'article 1641 du CGI.

# LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOCAUX VACANTS

Liste des communes lozériennes qui l'ont instituée au 01/01/2016 :

- BAGNOLS LES BAINS
- CANILHAC
- CASSAGNAS
- FLORAC
- FRAISSINET DE LOZERE
- GRANDVALS
- LA MALENE
- LE MOLEZON
- MONASTIER PIN MORIES
- ST ANDEOL DE CLERGUEMONT
- STE CROIX VALLEE FRANCAISE
- ST MARTIN DE LANSUSCLE

## **IV- LA MAJORATION DE TFPNB SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Il existe DEUX types de majorations de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles. Seule le second peut s'appliquer en Lozère.**

### **1- La majoration « de droit » dans certaines zones**

**Elle s'applique aux terrains à bâtir situés dans les zones dites « tendues » :**

**La base d'imposition y est majorée de 25% de son montant et se voit ajouter, au surplus, une valeur forfaitaire de 5 € par m<sup>2</sup> (2015 et 2016) puis 10 € par m<sup>2</sup> à compter de 2017.**

**La liste des communes concernées par cette majoration est donnée par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013, complété par l'annexe A (et A BIS) de l'arrêté du 30 septembre 2014 définissant le périmètre des communes concernées par la taxe annuelle sur les loyers élevés des logements de petite surface.**

**► 618 communes concernées sur l'ensemble du territoire national, 0 en Lozère**

# LA MAJORATION DE TFPNB SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

## ■ 2- La majoration facultative pour les communes qui le décident (art. 1396 du CGI)

Pour inciter les propriétaires à vendre des terrains ou à y réaliser des constructions, la taxe foncière sur les propriétés non bâties peut être majorée, par délibération du conseil municipal, dans les conditions suivantes :

- la majoration doit être comprise entre 0 et 3 € le m<sup>2</sup>,

- sans excéder 3% d'une valeur locative moyenne au m<sup>2</sup> définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique (203 € en zone A, 105 € en zone B1, 75€ en zone B2 et 38 € en zone C - zones définies par l'arrêté du 30 septembre 2014).

Peu de communes ont institué cette majoration en raison de la grande réserve des élus locaux à l'égard de cet outil.

► En Lozère, seules 4 communes l'ont voté :

**FLORAC, FONTANES, FOURNELS et LE MONASTIER PIN MORIES.**