

Majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles

La majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles est prévue à l'article 1396 du code général des impôts (CGI).

S'agissant, à l'origine, d'une majoration facultative pouvant être mise en place uniquement sur délibération des communes, l'article 82 de la loi de finances pour 2013 a complété ce dispositif en y adjoignant une majoration de plein droit dont le champ territorial d'application est exclusif de celui de la majoration facultative.

L'article 84 de la loi de finances pour 2014 a reporté à 2015 l'application de cette majoration de plein droit (prévue initialement en 2014) et l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2014 en a, par ailleurs, modifié le champ territorial d'application.

Deux régimes de majoration sont ainsi applicables à compter du 1^{er} janvier 2015.

I. La majoration de plein droit

Cette majoration de plein droit, prévue à l'article 1396 II-A du CGI, devait s'appliquer initialement, en 2014, sur toutes les communes classées dans les zones mentionnées au I de l'article 232 du CGI, c'est-à-dire celles où est instaurée la taxe sur les logements vacants.

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2014 a limité, à compter de 2015, son champ d'application géographique aux seules communes classées à la fois dans ces mêmes zones mentionnées au I de l'article 232 du CGI et à la fois dans les zones marquées par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logement, mentionnées au I de l'article 234 du CGI.

Dans ces communes, la valeur locative cadastrale des terrains constructibles est majorée de 25 % et d'une valeur forfaitaire fixée à 5 € par mètre carré pour les impositions dues au titre des années 2015 et 2016, puis à 10 € par mètre carré pour les impositions dues au titre de l'année 2017 et des années suivantes.

II. La majoration facultative sur délibération

Dans les autres communes, la possibilité de majorer la valeur locative cadastrale sur délibération, prévue à l'article 1396 II-B du CGI, est maintenue dans les mêmes conditions qu'avant la création de la majoration de plein droit.

Ainsi, 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, peut, sur délibération, être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par m². La majoration ne peut excéder 3% d'une valeur forfaitaire moyenne définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon la situation géographique de la commune.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 m² pour l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

III. L'obligation de communiquer la liste des terrains constructibles

Qu'il s'agisse d'appliquer la majoration de plein droit ou la majoration facultative sur délibération, l'article 1396 II-C prévoit qu'une liste des terrains constructibles soumis à la majoration doit être dressée :

- en ce qui concerne la majoration de plein droit, par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ;
- en ce qui concerne la majoration facultative sur délibération, par le maire.

Cette liste doit indiquer les parcelles ou subdivisions fiscales concernées par la majoration. Elle doit mentionner, le cas échéant, la superficie concernée par la majoration dans le cas où la parcelle n'est pas majorable dans son intégralité.

Pour faciliter l'identification des biens, le maire peut, le cas échéant, demander au service de la DGFIP la liste exhaustive des parcelles et subdivisions fiscales de la commune.

La liste des terrains constructibles, une fois établie, est communiquée au service chargé des impôts fonciers dont relève la commune, avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'imposition. Toute modification qui y est apportée ultérieurement doit également être communiquée à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2014 a toutefois accordé un délai supplémentaire pour la communication de la liste des terrains soumis en 2015 à la majoration de plein droit et à la majoration facultative sur délibération : la date limite de transmission de cette liste est ainsi reportée au 28 février 2015.

En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge du bénéficiaire de la majoration et s'imputent sur les attributions mensuelles de fiscalité directe locale.