

Objectifs

- Inciter les propriétaires de terrains constructibles à vendre.
- Pousser les propriétaires de terrains constructibles à y réaliser des constructions.
- Mettre en œuvre une fiscalité incitative.

Référence législative

- Code Général des Impôts, articles : [1396](#), [1639 A bis](#)
- [BOI-IF-TFNB-20-10-40-10](#)

Moyens à mobiliser

- Prendre contact avec la DDFIP
- Communiquer auprès des propriétaires

Calcul et montant

Dans les Vosges avec une taille moyenne de **parcelle de 1000 m²**, une collectivité peut donc escompter par cette majoration une **rentrée fiscale MAXIMALE** de : **729, 60 €**

Service référent

Direction Départementale des Finances Publiques

Mail :

ddfip88.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

MAJORATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES (TFPNB) POUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

UN LEVIER SOUS EXPLOITE DANS LA LUTTE CONTRE LA RETENTION FONCIERE

La réforme fiscale locale de 2011 a transféré la perception de la TFPNB au seul bloc communal (communes et EPCI). Par ailleurs, pour éviter le phénomène de rétention foncière, cette taxe peut être majorée par les communes. Initiée par la loi portant engagement national pour le logement de 2006, cette disposition a été renforcée dans son caractère incitatif en 2012.

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

Ce dispositif concerne les communes disposant d'**une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé** par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou, à défaut, par le conseil municipal. Pour ces communes, il est dès lors possible de majorer les valeurs locatives cadastrales dans le cadre du calcul de la TFPNB pour les **terrains constructibles situés en zone urbaine ou à urbaniser**. Ceci doit se faire sous réserve de disposer de réseaux de capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Certains terrains sont néanmoins exclus de ce dispositif :

- Les terrains appartenant à des établissements publics fonciers,
- Les terrains supportant une construction passible de la taxe d'habitation,
- Les terrains classés depuis moins d'un an en zone urbaine ou à urbaniser,
- Les terrains appartenant ou donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole.

Remarque : 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 peuvent bénéficier d'un dégrèvement à la charge de la collectivité.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Les communes doivent disposer d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu approuvé. L'application de la majoration de la TFPNB est dès lors subordonnée à la prise d'une **délibération du conseil municipal** ; même mis en place par un EPCI à fiscalité propre, cette majoration bénéficie exclusivement à la commune.

La délibération fixe la valeur forfaitaire par mètre carré de la majoration qui ne peut excéder 3 % de la valeur forfaitaire cadastrale moyenne du département (38€/m² pour les Vosges) ; cette majoration ne peut s'appliquer qu'à des parcelles de plus de 200 m². **Pour les Vosges, la majoration ne peut excéder 1,14 € par mètre carré.**

Pour prendre effet, la liste des terrains constructibles soumis à la majoration de la TFPNB doit être transmise, par l'autorité compétente en matière d'urbanisme (commune ou EPCI), **avant le 1^{er} octobre d'une année au service chargé des impôts fonciers** pour être applicable à compter de l'année suivante. Il en est de même chaque année dans le cas de modifications apportées à la liste initiale.

RETOUR D'EXPERIENCE

MAJORATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES



Commune de Thaon-les-Vosges,
Vosges, Lorraine

THAON-LES-VOSGES, UNE FISCALITE A SE REAPPROPRIER

Dans le cadre du **renouvellement de son centre**, la commune a instauré cette taxe afin de s'assurer que **toutes les potentialités** se trouvant dans son centre soient exploitées. C'est pourquoi elle a mis en place cette taxe dans les années 2000. L'ambition était de disposer d'un outil qui lui donnerait la possibilité d'exercer une **pression sur les propriétaires de dents creuses identifiées**.

En place depuis près de 15 ans, cette taxe a permis à la collectivité d'encaisser **la somme de 11 899 euros pour 2014**. Toutefois, la commune semble avoir perdu le fil de cet outil et de sa destination car elle n'est plus en mesure de fournir les informations relatives au montant de la majoration instaurée ni du nombre et de la superficie des parcelles concernées. De plus le bilan de l'action de l'outil sur le comportement des propriétaires et sur les parcelles éventuellement acquises grâce à cette majoration s'avère impossible.

Ainsi la somme perçue par **cette taxe vient uniquement abonder les finances de la commune** sans la possibilité d'être utilisé comme un levier par alimentation d'un dispositif d'une prime incitative.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Afin de s'assurer de l'efficacité de cette taxe, il est nécessaire de déterminer combien de parcelles seront visées par la TFPNB avant d'instaurer cette taxe**. Ce travail peut s'opérer lors de la **révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme** pour identifier les terrains potentiellement concernés dans le cadre du projet d'aménagement de la commune.

- Une communication avec la DDFIP permettra de dresser une **estimation des recettes envisagées** et du nombre d'exonérations potentielles.

- Pour agir à la fois sur la rétention de terrains constructibles et sur la rétention de logements vacants, il est nécessaire d'instaurer parallèlement à la majoration de la TFPNB, la Taxe d'habitation sur les logements vacants.

POINTS DE VIGILANCE/LIMITES

- Possible difficulté à **identifier les propriétaires** de ces dents creuses.

- Il convient d'éviter les situations de tensions et de blocage par une **communication sur le projet communal** en lien avec la majoration de la TFPNB notamment en cas manifeste de **rétention foncière spéculative**.

- Possibilité de mettre en **difficulté financière des petits propriétaires fonciers** dans le cas d'une taxation excessive.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Outil très pertinent dans le contexte vosgien :

Au delà des problèmes de terrains à destination de construction de logements au centre, cette taxe permet aussi d'envisager plus globalement la gestion des espaces publics.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

Il est simple à mettre en place :

Une délibération de la collectivité suffit pour instaurer cette taxe. Un travail administratif et de communication sera à faire (identification des parcelles et prise de contact avec les propriétaires éligibles)

OUTILS A ASSOCIER

La TFPNB seule ne sera pas efficace. Elle doit s'intégrer à une politique globale, comprenant :

- Un PLU économe en foncier,

- Une politique de communication vis-à-vis des propriétaires,

- Une incitation à construire sur des terrains situés au centre de la ville en diminuant le taux de la TAXE D'AMENAGEMENT en Centre-Bourg,

- L'instauration du DROIT DE PREEMPTION URBAIN car si cette taxe incite à la vente de ces terrains inexploités, **la commune pourra les acquérir par priorité**.