



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

**FICHE N°2 :**

**LA MAJORATION DE LA TAXE  
FONCIERE SUR LES PROPRIETES  
NON BATIES CONSTRUCTIBLES**

## 1

## DEFINITION

Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, font partie des objectifs du SCOT graylois en matière de sobriété foncière. Pour mener à bien cet objectif, le SCoT Graylois organise sa consommation foncière pour les prochaines années en mobilisant en priorité, les espaces en friches, les logements vacants, les logements libérés issues du mal-logement, les lacunes, les baies, et, en dernier recours, en extension urbaine uniquement s'il est démontré que les possibilités de densification et de mobilisation des espaces en friches, des lacunes et des baies ont été prises en compte mais se révèlent impossible à mobiliser.

La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 vient conforter cet objectif en fixant, d'ici 2030, un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur la période 2011-2021. Cette réduction progressive permettra, à long terme, d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols prévu pour 2050.

L'instauration d'une taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) constitue donc l'un des nombreux outils incitatifs à disposition des collectivités leur permettant de maîtriser le foncier.

## 2

## CHAMPS D'APPLICATION

La TFPNB est due par le propriétaire ou usufruitier d'un terrain non bâti situé en zone constructible au sein du document d'urbanisme local, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Elle est encaissée par les communes.

La majoration de cette taxe consiste donc à augmenter la valeur locative des terrains nus constructibles selon le document d'urbanisme, forfaitairement.

L'article 1396 du Code général des impôts (CGI) vient cependant poser les conditions de majoration de cette taxe :

- ✚ Le terrain doit être suffisamment desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement
- ✚ Le terrain doit être délimité au sein d'une zone urbaine ou à urbaniser 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 approuvé conformément au Code de l'urbanisme
- ✚ La majoration doit être comprise entre 0 et 3€ par m<sup>2</sup>

Sont cependant exonérés de plein droit par cette majoration :

- ✚ Les terrains appartenant aux établissements publics fonciers ;
- ✚ Les terrains supportant une construction passible de la taxe d'habitation et les terrains qui constituent des dépendances indispensables et immédiates des habitations ;
- ✚ Les terrains classés depuis moins d'un an dans ces zones urbaines 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.

Sont également exonérés sur demande de dégrèvement :

- ✚ Les terrains pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu au 31 décembre de l'année d'imposition (majoration rétroactive en cas de péremption de l'autorisation) ;
- ✚ Les terrains cédés avant le 31 décembre de l'année d'imposition.

## 2

## LES MODALITES D'APPLICATION DE CETTE MAJORATION

Pour mettre en œuvre cette majoration, il appartient au conseil municipal (les EPCI ne sont pas compétents) d'adopter une délibération instituant une majoration de la valeur locative de ces terrains de **0 à 3 €/m<sup>2</sup>** pour l'ensemble de la commune. Cette majoration ne doit pas dépasser **3 %** d'une valeur forfaitaire moyenne par m<sup>2</sup>. Cette dernière a été fixée à l'article **321H du CGI** :

- Zone A : 205 €
- Zone B1 : 106 €
- Zone B2 : 76 €
- Zone C : 38 €

**L'ensemble des communes du Pays Graylois sont situées en zone C. Par conséquent, une commune membre du PETR qui souhaiterait appliquer cette majoration ne pourra le faire que dans la limite de 1,14€ par m<sup>2</sup> (38 X3%).**

Le texte prévoit également que **200 m<sup>2</sup>** sont déduit de la surface du terrain pour le calcul, sauf si la délibération municipale en dispose autrement. En cas de déduction elle s'applique une seule fois à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

Cette délibération doit être adoptée **avant le 1er octobre** de l'année précédant l'année d'imposition et doit être notifiée, avec une liste des terrains constructibles concernés, **dans les 15 jours à l'administration fiscale.**



En outre, l'article **1396 du CGI** dispose que la taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie sous déduction de **20%** de son montant, il faudra donc multiplier par 0,8 pour obtenir la valeur locative majorée

Le calcul est le suivant :

$$\text{VL majorée} = [\text{VL brute} + (\text{surface du terrain} - 200\text{m}^2 * \text{majoration})] * 0,8$$

**NB** : La valeur locative brute correspond à un loyer théorique hors abattement que le bien serait susceptible de générer dans les conditions normales de location et à une date de référence. Cette valeur est disponible sur la fiche d'évaluation du terrain transmise par le centre des impôts fonciers compétents.

### Exemple de majoration de la valeur locative :

Un jardin de **1 500 m<sup>2</sup>** qui est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité et se situant en dans une zone urbaine (U) du PLU de la commune n'est pas construit. Sa valeur locative cadastrale brute (actualisée et revalorisée) de **12,20€**.

La commune est située dans la zone C (38€/m<sup>2</sup>) conformément à l'article 321H du CGI. De ce fait la majoration ne pourra pas être supérieure à **1,14€** par m<sup>2</sup> (38x3%).

Le conseil municipal décide que les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles sont majorées de **0,30 euro par m<sup>2</sup>**. Mais **il ne délibère pas pour supprimer la réduction de 200 mètres carrés** de la surface retenue pour le calcul de la majoration. Il adopte le 1<sup>er</sup> septembre 2024 et notifie le 13 septembre 2024 à l'administration fiscale.

De ce fait la commune appliquera le calcul suivant pour connaître le montant de la taxe :

- ✚ Surface retenue : **1 500 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> = 1 300 m<sup>2</sup>** ;
- ✚ Valeur locative cadastrale brute majorée : [**12,20 € + (1 300 x 0,30 €)**] \* 0,8 = **321,76 €**.

Le montant de la taxe sera donc **321,76€** et sera perçu en **2025**.

Si la commune avait délibéré pour supprimer la réduction de **200 m<sup>2</sup>**, le montant de la taxe serait de **369,76€**



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

7b Place Charles de Gaulle  
70103 Gray CedeX  
[Tel. +33 \(0\)3 84 64 91 30](tel:+330384649130)  
[scot@pays-graylois.fr](mailto:scot@pays-graylois.fr)