



## Taxe forfaitaire sur cession terrains nus ...

-----  
Par Visiteur

Sujet : taxe forfaitaire sur cessions terrains nus  
devenus constructibles.

nous vendons à un marchands de bien, un terrain à Montamisé (86) parcelle A92 : 1ha 18are 19ca

Nous avons un courrier de la mairie de 1977 qui classait ce terrain (A 175 à l'époque) en regard du POS dans une zone 1NA c'est à dire constructible à terme à partir d'un schéma d'aménagement d'ensemble accepté par le Conseil Municipal. Ce qui n'était pas le cas en 1977.

Actuellemnt au P.L.U. cette parcelle est classée AU1.1 pour 9361 m2 et AU1.2 pour 2458 m2.

nous ne pensons pas devoir cette taxe, car pour nous ce terrain se trouve en zone à urbaniser depuis 1977 donc depuis plus de 18 ans, ce qui figure dans les exonérations.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Pouvez vous m'en dire plus sur les circonstances de la vente:

Quelle est la taxe que veut vous prélever la mairie (TVA, impot sur les plus values..) etc?

Etes vous un particulier ou un professionnel?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je suis un particulier...

Il s'agit de la taxe forfaitaire pour les terrains rendus constructibles : 10% sur les 2/3 de la vente du terrain;  
article 26 de la loi ENL (engagement national pour le logement).

Merçi d'avance

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Nous avons un courrier de la mairie de 1977 qui classait ce terrain (A 175 à l'époque) en regard du POS dans une zone 1NA c'est à dire constructible à terme à partir d'un schéma d'aménagement d'ensemble accepté par le Conseil Municipal. Ce qui n'était pas le cas en 1977.

Malheureusement, une zone 1NA est considéré, du point de vue de la taxe forfaitaire, comme non constructible en l'état actuel du POS.

Cela s'explique par le fait que cette taxe est une contreparties des dépense liées à l'établissement des services publics dans les zones non constructibles. Or, une zone 1NA n'est pas une zone équipéé donc considérée comme non constructible.

Conformément au bulletin Fiscal du 28 novembre 2007, sont considérés comme des terrains constructibles les terrains classés en zone U (article R 123-5 du Code de l'urbanisme) ou AU (article R 123-6 du Code précité relatif aux zones à urbaniser).

Ainsi, La date qui constitue le point de départ du délai est celle à laquelle le terrain est devenu constructible en raison de son classement :

- par un plan local d'urbanisme (Le régime du Plu est applicable au POS, article L 123-19 du Code précité), ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (voir n° 24 à 26) ;
- ou par une carte communale dans une zone constructible (voir n° 27).

Très cordialement.