



LES ACHARDS

COMMUNE de LES ACHARDS

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 décembre 2023

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de conseillers présents : 22
Nombre de conseillers représentés : 6
Nombre de conseillers ayant participé au vote : 28

L'an deux mille vingt trois, le onze décembre à vingt heure trente, le Conseil Municipal de la Commune des Achards, dûment convoqué le cinq décembre, s'est réuni en séance ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Michel VALLA, Maire.

Présents : Michel VALLA, Lynda PRUVOST, Gérard JOURDAIN, Christine GUILLOTEAU, Didier RETAILLEAU, Jean-Pierre CITEAU, Nicole EDOUARD, Jean-Luc RABILLARD, Yvon BRIANCEAU, Bertrand BURNAUD, Christelle GAUBERT, Stéphane DENIS-LUTARD, Mickael ONILLON, Hélène LEMESLE, Thony CHABOT, Sarah MICHON, Vincent BELLEAU, Patricia BLANCHARD, Charles-Bernard DRUGEON, Sylvain MONIOT-BEAUMONT, Sophie CHATELIER, Pauline CAILLONNEAU.

Absents donnant pouvoir : Nathalie KARCHER a donné pouvoir à Didier RETAILLEAU, Sarah RENAUD a donné pouvoir à Stéphane DENIS-LUTARD, Stéphanie CHIFFOLEAU a donné pouvoir à Thony CHABOT, Antoine GUILLET a donné pouvoir à Lynda PRUVOST, Sébastien HULIN a donné pouvoir à Michel VALLA, Martial CAILLAUD a donné pouvoir à Sylvain MONIOT-BEAUMONT.

Absents excusés : Isabelle LE BRUSQUET.

Absents : Jean-Luc BRIANCEAU, Odile DEGRANGE, Corinne BRAUD, Paul MAZENS.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du conseil, Lynda PRUVOST a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle accepte. Madame Mélanie SAUNIER, Directrice Générale des Services, qui assiste à la séance, lui a été adjointe à titre d'auxiliaire.

D11122023_06 : Instauration de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles

Vu l'avis favorable à la majorité de la commission des finances en date du 27 novembre 2023,
Vu le code général des impôts, et notamment son article 1529 permettant aux communes d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme tenant lieu dans la zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-2, L.151-5 et L.153-12,
Vu la délibération RGLT_20_179_031 du Conseil communautaire du 26 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

L'article 26 de la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le Logement, codifié à l'article 1529 du Code Général des Impôts permet aux communes d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement

- par un Plan Local d'Urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- ou par une carte communale dans une zone constructible

Cette taxe a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation notamment de viabilisation (création ou extension de voiries, de réseaux secs et humides...Etc).

La taxe est acquittée sur la première cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue dans un délai de 18 ans, après son classement en terrain constructible. Son taux est fixé à 10% de la plus-value, c'est-à-dire sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA du CGI diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut National de la Statistique et de Etudes Economiques.

En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Les opérations suivantes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaires (a, b et c du II de l'article 1529 du CGI) :

- Les cessions de terrains exonérées d'impôts au titre des plus-values immobilières des particuliers en application des dispositions des 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI (dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale, expropriations, opérations de remembrement...)
- Lorsque le prix de cession du terrain est inférieur à trois fois le prix de l'acquisition de celui-ci.
- Les cessions de terrains classés en zone constructible depuis plus de 18 ans au moment de la cession
 - o Ou dont le prix est inférieur à 15 000 euros,
 - o Ou constituant les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant,
 - o Ou l'habitation en France des non-résidents,
 - o Ou pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que la totalité de l'indemnité soit consacrée à l'acquisition, construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, dans un délai de 12 mois à compter de sa perception,
 - o Ou échangés dans le cadre d'opérations de remembrements (ou assimilées), modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, ou à un organisme mentionné dans l'article L 365-1 du code de construction et de l'habitation (unions d'économie sociale),
 - o Ou cédés, avant le 31/12/2023, à une collectivité territoriale, en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, Etc...).

La taxe ne s'applique pas non plus :

- Aux cessions réalisées par les sociétés et groupements passibles de l'impôt sur les sociétés selon le régime d'imposition de droit commun (CGI, art.206, 1 à 4) ainsi que selon le régime spécial prévu au 5 de l'article 206 du CGI et à l'article 219 bis du CGI (collectivité sans but lucratif)
- Aux personnes physiques titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341.4 du code de la sécurité sociale qui cèdent un immeuble, une partie d'immeuble ou un droit relatif à ces biens. En application du III de l'article 150 U du CGI, ces personnes n'entrent pas dans le champ d'application du régime d'imposition des plus-value immobilières des particuliers à la double condition qu'elles ne soient pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession soit inférieur à la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI.

La présente délibération s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} jour du 3^e mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. Elle sera notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1^{er} jour du 2^e mois suivant cette même date.

Ainsi, la taxe s'appliquera aux cessions de terrains intervenues à compter du 1^{er} mars 2024. La délibération devra être notifiée aux services fiscaux avant le 1^{er} février 2024.

Monsieur Stéphane DENIS-LUTARD demande, au nom de Madame Sarah RENAUD lui ayant donné pouvoir à la séance, s'il n'est pas envisageable de reverser les sommes ainsi collectées au monde agricole. Monsieur Michel VALLA rappelle qu'au niveau de la Communauté de Communes du Pays des Achards lorsque des surfaces sont vendues pour le monde industriel, le monde agricole récupère la même somme. Monsieur Mickaël ONILLON rappelle l'objet de la présente taxe qui est de restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité:

- approuve l'instauration sur le territoire de la commune de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente décision

La secrétaire de Séance,

Lynda PRUVOST,



Le Maire,

Michel VALLA



Fait et délibéré à Les Achards,
Les jour, mois et an susdits,
Publié sur le site internet le 18/12/2023
Au registre

Envoyé en préfecture le 14/12/2023

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le



ID : 085-200065795-20231211-D11122023_06-DE