

# LES DOSSIERS DE L'AMI DU CAUE36 ET DE L'UDMR

pour une démarche de qualité

NUMÉRO 9 DE JUIN À SEPTEMBRE 2006

SOMMAIRE

AU PROGRAMME... ..	P.1
TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION DE ...	P.2
TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES	
TAXE (SUITE) ...	P.3
ACTUALITÉS / AGENDA ...	P.4

## AU PROGRAMME...

### - La gestion et l'aménagement des bâtiments et des espaces publics, ensemble traité par :

- + Laurent DELFOUR, Architecte des Bâtiments de France
- + Anne BOUSSIÈRE, Chargée du Patrimoine et de la Culture au Conseil Général
- + Henri-Claude LELONG, Géomètre Expert
- + Nathalie CLERC, Directrice de la BDI
- + Alexandre MARTIN, Directeur du CAUE

### Assemblée Générale de l'AMI Jeudi 28 septembre à 13h30 à Châteauroux

Suite à la décision du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale des Maires de l'Indre aura lieu, cette année, le **jeudi 28 septembre de 13 h 30 à 17 h, à CHATEAUROUX, Salle des délibérations de l'Hôtel du Département** (le parking du mail Saint-Gildas sera ouvert aux maires pour cette occasion).

En fin de première partie, nous débattons ensemble, en présence de Monsieur l'Inspecteur d'Académie, des questions liées à la Carte scolaire 2006 et aux évolutions des effectifs dans l'Indre.

Puis, en deuxième partie, après une rapide intervention du Président de l'ADAVIM (Association Départementale d'Aide aux Victimes et de Médiation), Eric NEGRON, Président du Tribunal de Grande Instance de Châteauroux, nous présentera **« L'organisation et le fonctionnement des juridictions indiennes »** ainsi que les services qui peuvent être apportés aux élus locaux par le **Conseil Départemental de l'Accès au Droit de l'Indre** dont il est le Président.

Nous comptons sur votre présence.

### Congrès des Maires Ruraux de France Les 14 et 15 octobre 2006

Le prochain congrès national de l'Association des Maires Ruraux de France sera, cette année, accueilli par l'AMR des Alpes-de-Haute-Provence, présidé par Philippe CURTI, Maire d'Entrepièrres les **14 et 15 octobre 2006 à Gréoux-les-Bains**.

Le thème retenu pour ce congrès 2006 est **« La dette »**.

### 89ème Congrès des Maires de France Du 21 au 23 novembre 2006 Porte de Versailles à Paris

#### « Le maire au coeur de la République : un acteur au quotidien »

En effet, le maire se confond historiquement avec la République. Il en est non seulement un symbole fort mais aussi le visage et l'acteur au quotidien, celui qui en incarne les principes et les valeurs.

A un moment où le modèle républicain semble menacé, son rôle paraît de plus en plus important pour favoriser l'égalité des chances, fédérer les acteurs de la cohésion sociale, animer et coordonner la prévention de la délinquance. Encore faut-il que l'Etat lui donne les moyens d'agir.

Comme vous avez pu le constater sur le pré-programme qui vous a été envoyé courant juillet, différents ateliers sont programmés au cours de ces deux journées.

Pour vous inscrire, il vous suffit de retourner votre bulletin de participation, accompagné de votre règlement, à l'Association des Maires de l'Indre.

L'AMI se chargera de transférer l'ensemble des dossiers à l'AMF afin que vous obteniez votre badge vous permettant d'accéder au congrès.

### Réunion AMI - CAUE Lundi 16 octobre 2006 à 13h30 à Niherne

Les maires ruraux sont souvent confrontés à des difficultés quant à la sécurité dans les bâtiments communaux accueillant du public.

En présence de différents intervenants, nous vous proposons de débattre du thème suivant :

#### « Comment gérer vos biens communaux »

- **La réglementation incendie dans les communes**, sujet traité par le Capitaine LERAULT, du SDIS de Châteauroux

- **La réglementation incendie dans les Etablissements Recevant du Public (ERP)**, sujet abordé par le Capitaine PASQUIER, du SDIS de Châteauroux



# LA TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

## Article 1529 du Code Général des Impôts

Le classement d'un terrain en zone constructible implique de lourdes conséquences financières pour les communes qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture. Les coûts de développement des infrastructures et des équipements obèrent souvent la faisabilité des opérations, notamment s'agissant de logements sociaux.

Dans le même temps, ce classement entraîne pour le propriétaire une **plus-value très importante, pouvant aller jusqu'à 100 fois le prix initial**. La hausse globale du prix du terrain à bâtir est estimée à 40 % entre 1999 et 2004 alors que, dans le même temps, le prix de la terre agricole n'a augmenté que de 20 %.

*La France est quasiment le seul pays en Europe où la totalité de cette plus-value est reçue par le propriétaire.*

Tirant les conclusions de ce constat et pour remédier à la crise actuelle du foncier, le groupe de travail chargé d'étudier les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement a proposé d'engager une réflexion sur l'institution d'un **système de partage de la plus-value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation**.

### Les conditions permettant l'institution de la taxe

L'article 26 de la loi portant Engagement National pour le Logement (n° 2006-872 du 13/07/2006) institue, **à compter du 1er janvier 2007, une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement** :

- par un plan local d'urbanisme, dans une zone urbaine ou à urbaniser
- par une carte communale, dans une zone constructible

**Ces nouvelles dispositions s'appliqueront aux « cessions intervenues à compter du 1er janvier 2007 »**. On considère que la cession est intervenue :

- à la date portée dans l'acte, s'il est passé en la forme authentique
- à la date à compter de laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties, dans les autres cas

### L'institution par le conseil municipal de la taxe

**Cette taxe peut être instituée par les communes, sur délibération du conseil municipal.**

Elle s'applique aux cessions réalisées à compter du **1er jour du 3ème mois** qui suit la date à laquelle cette délibération est intervenue.

Celle-ci doit être **notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1er jour du 2ème mois** qui suit la date de la délibération. A défaut, la taxe n'est pas due.

*Par exemple, une délibération prise au cours du mois d'octobre 2006 s'appliquera à compter du 1er janvier 2007. Elle devra être notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1er décembre 2006.*

### Le champ d'application de la taxe

#### **Les personnes assujetties**

La taxe s'applique aux cessions réalisées :

- par les personnes physiques, les sociétés et groupements, soumis au régime d'imposition des plus-values immobilières

des particuliers (*art. 150 U du CGI*)

- par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement (*art. 244 bis A du CGI*).

*Sont donc soumises à la taxe forfaitaire les cessions réalisées, à titre occasionnel, par des personnes physiques ou par des sociétés (art. 8 à 8 ter du CGI).*

La taxe ne s'applique pas :

- aux profits tirés d'une activité professionnelle imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux.

**Ne sont donc pas concernés par la taxe les profits réalisés par les marchands de biens et les lotisseurs ainsi que ceux provenant de construction, réalisés à titre habituel.**

En revanche, la taxe s'applique aux cessions de terrains divisés en lots destinés à être construits, lorsque le lotisseur n'a pas acquis le terrain dans l'intention de le revendre après division par lots.

- à certains titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité, qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, à condition :
  - + qu'ils ne soient pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune
  - + que leur revenu fiscal de référence soit inférieur à la limite prévue à l'article 1417-I du CGI.

#### **Les biens concernés**

La taxe s'applique aux **seules cessions de terrains nus**.

Il n'est pas tenu compte :

- de l'origine de propriété du bien cédé
- de l'intention spéculative (ou non) du cédant
- de l'affectation (ou de la destination) du bien

#### **Les cessions assujetties**

La taxe s'applique **aux cessions à titre onéreux** (ventes, échanges, expropriations).

**Les mutations à titre gratuit** (entre vifs ou par décès) **sont exclues du champ d'application de la taxe.**

La taxe forfaitaire peut, le cas échéant, se cumuler à l'impôt sur le revenu relatif à la plus-value immobilière réalisée par les particuliers.

#### **Les cessions exonérées**

La taxe ne s'applique pas :

- lorsque le **prix de cession du terrain** (prix réel + charges et indemnités – TVA – frais supportés par le vendeur) (*art. 150 VA du CGI*) **est inférieur au prix d'acquisition**, effectivement acquitté par le cédant multiplié par 3.

*Par exemple, si le terrain a été acquis 10 000 € et si le prix de la cession est inférieur à 30 000 € (soit inférieur à 3 fois le prix d'acquisition), aucune taxe ne sera due.*

- aux cessions de **terrains classés constructibles depuis plus de 18 ans**. Cette disposition permet de limiter l'effet rétroactif de la taxe.

- si le **prix de cession du terrain est ≤ à 15 000 €**. En cas de cessions de parcelles ou de lots à des acquéreurs différents, le seuil d'imposition s'apprécie cession par cession.

- aux cessions de **terrains constituant les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant** au jour de la cession.

- aux cessions de terrains 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, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles, dans un délai de 12 mois à compter de sa perception

- aux terrains échangés dans le cadre d'opérations de remembrement

- aux terrains cédés, avant le 31 décembre 2007, à un organisme des logements sociaux

- aux terrains cédés, avant le 31 décembre 2007, à une collectivité territoriale prenant l'engagement de les rétrocéder dans le délai d'un an à un organisme de logements sociaux.

### Les modalités d'imposition

#### **Le fait générateur**

Le fait générateur de l'imposition est la **première cession à titre onéreux d'un terrain**, intervenue après son classement en terrain constructible.

#### **L'assiette de la taxe**

La taxe est assise sur un montant égal aux 2/3 du prix de cession du terrain (art. 150 VA du CGI).

Il s'agit du prix réel figurant dans l'acte, majoré des charges et indemnités (art. 683-I-2ème alinéa du CGI) et minoré, sur justificatifs, du montant de la TVA acquittée et des frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession.

La proportion des 2/3 se justifie par le souci de ne pas retenir la part de plus-value qui ne résulte pas du classement en terrain constructible.

Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le montant retenu est la valeur en capital de la rente (hors intérêts).

#### **Le taux de la taxe**

Le taux est fixé à 10 % de la base taxable, ce qui correspond à **6,66 % du prix de cession**.

*Par exemple, pour une première cession après classement en terrain constructible d'un terrain vendu 100 000 €, le vendeur devra payer une taxe communale de 6 667 € (soit 100 000 € x 2/3 x 10 %), dans le cas où le prix d'acquisition était inférieur à 33 333 €.*

*Pour un prix de cession de 100 000 €, si le prix d'acquisition était supérieur à 33 333 €, aucune taxe ne serait due.*

*Si le terrain est vendu 100 000 €, le vendeur ne disposera réellement que de 93 333 € (100 000 € - 6 667 €) alors que s'il est vendu 99 900 €, il disposera intégralement de ce dernier montant. Pour bénéficier des 99 900 €, tout en payant la taxe, il conviendrait de vendre le terrain au minimum 107 036 €.*

### Les obligations déclaratives

Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe.

Elle est déposée dans les conditions prévues (art. 150 VG du CGI-1° et 4° du I et au II) :

- pour les cessions constatées par un acte : **à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement**

- pour les autres cas : **au service des impôts dont relève le domicile du vendeur**, dans un délai d'un mois à compter de la cession.

*Lorsque la cession est exonérée, aucune déclaration ne doit être déposée, sauf lorsque l'exonération est accordée parce que le prix de cession est inférieur à 3 fois le prix d'acquisition.*

L'acte de cession présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération (ou de cette absence de taxation).

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de la taxe. Il précise notamment les obligations incombant aux cédants.

Le décret devrait, entre autre, préciser si les dispositions relatives aux ventes réalisées sous condition suspensive sont identiques à celles retenues pour les plus-values immobilières (plus-value déterminée et déclarée selon les règles applicables l'année de réalisation de la condition suspensive).

### Le paiement de la taxe

La taxe, due par le cédant, est **versée lors du dépôt de la déclaration, avant l'exécution de l'enregistrement**.

Le dépôt est refusé :

- à défaut de paiement préalable  
- s'il existe une discordance entre le montant de la taxe figurant sur la déclaration et le montant effectivement versé lors de la réquisition ou de la présentation à l'enregistrement.

Par exception, la taxe est payée :

- pour les cessions constatées, en la forme administrative, au bénéfice du service des impôts, par le comptable public assignataire, sur le prix dû au vendeur, au vu de la déclaration transmise par la collectivité publique

- pour les cessions constatées par un acte notarié, lorsque la taxe n'a pas pu être acquittée en raison de créances primant le privilège du Trésor, par le vendeur, par le notaire (lorsque la cession est constatée au profit d'une collectivité publique), au service des impôts où la déclaration a été déposée.

Dans ces cas, l'absence de paiement à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité.

Pour les non-résidents, la taxe est acquittée lors de l'enregistrement de l'acte ou, à défaut d'enregistrement, dans le mois suivant la cession, sous la responsabilité d'un représentant fiscal.

**Un modèle de délibération du conseil municipal instituant la taxe ainsi que le tableau des plafonds de revenus, abattements et exonération, sont disponibles, sur simple demande, au CAUE ou à l'AMI.**

### Révision simplifiée des POS : prolongation jusqu'en 2010

L'article 39 de la loi n° 2006-450 du 18 avril 2006, qui modifie l'article L 123-19 du Code de l'Urbanisme, **a prolongé la possibilité d'effectuer des révisions simplifiées des Plans d'Occupation des Sols jusqu'au 1er janvier 2010.**

Cette procédure est provisoire et permet aux POS d'évoluer sans prendre immédiatement la forme de Plans Locaux d'Urbanisme.

Les cas dans lesquels les communes peuvent recourir à la procédure de révision simplifiée sont limitativement énumérés. Il s'agit de la réalisation d'une construction ou opération, publique ou privée, présentant un intérêt général, ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou consistant en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale des POS et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

### Livret de famille

*Arrêté du 1er juin 2006  
fixant le modèle de livret de famille*

Le fascicule du livret de famille doit être établi dans le **format 99 x 210 mm.**

Il est inséré au livret de famille les renseignements relatifs à l'état civil et au droit de la famille.

Lorsqu'il est établi par reproduction d'un premier livret de famille, l'officier de l'état civil remplace les mots « *déjà délivré conforme aux registres* » par « *déjà délivré conforme au premier livret de famille* ».

*Arrêté du 27 juin 2006 modifiant celui du 1er juin*

Toutefois, les officiers de l'état civil pourront continuer à délivrer les anciens modèles de livret de famille jusqu'au 31 décembre 2006 dans les conditions suivantes :

A	G	E	N	D	A	
JEUDI 28 SEPTEMBRE 2006 :						Assemblée Générale de l'AMI, Salle des délibérations du Conseil Général
LES 14 ET 15 OCTOBRE 2006 :						Congrès des Maires Ruraux à Gréoux-les-Bains
LUNDI 16 OCTOBRE 2006 :						Réunion AMI-CAUE sur le thème « <b>Comment gérer vos biens communaux</b> »
DU 21 AU 23 NOVEMBRE 2006 :						Congrès des Maires de France à PARIS

- lors d'un mariage, un livret de famille d'époux pourra être délivré aux époux

- lors de la naissance du premier enfant issu de parents non mariés ou de l'adoption par une seule personne, un livret de parent naturel pourra être délivré, même si la filiation n'est établie qu'à l'égard de l'un d'entre eux.

### Accueil des gens du voyage

*Circulaire du 3 août 2006*

Au moment où la quasi totalité des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage ont été pris, la réalisation des aires aménagées pose quelques difficultés aux communes ou EPCI concernés.

Une circulaire interministérielle, datée du 3 août 2006, résume et actualise les dispositions sur les caractéristiques et sur les modalités de financement des aires d'accueil aménagées. **Elle est disponible sur simple demande à l'AMI ou au CAUE.**

### Demande d'acte de naissance en ligne

Ce service permet à un usager, plus particulièrement un particulier, d'effectuer une demande d'acte d'état civil (acte de naissance) en ligne auprès de sa commune de naissance.

- Pour les communes de naissance qui adhèrent au service, les demandes leur seront directement transmises.

- Pour les communes qui disposent déjà d'un service de demande en ligne, l'usager sera directement redirigé sur le site de la commune.

- Pour les autres communes, l'usager imprime sa demande, et l'expédie par courrier au service d'état civil de sa commune de naissance, dont l'adresse est portée sur le formulaire.

Dans tous les cas, la commune de naissance renvoie l'acte de naissance par courrier postal au demandeur.

#### A VOTRE DISPOSITION SUR SIMPLE DEMANDE :

- La répartition de la Dotation Globale de Fonctionnement - Document AMF
- Participation des communes de résidence au financement des écoles privées sous contrat : interprétation de l'AMF de la circulaire du 2 décembre 2005 - Document AMF (Avril 2006)
- Les aides de la CAF : le nouveau contrat « enfance et jeunesse » - Document AMF (Juillet 2006)
- Le Fonds de Compensation pour la TVA (FCTVA) - Document Association des Maires de Haute-Marne (Juillet 2006)
- L'entretien des routes départementales à l'intérieur d'une agglomération - Document AMF (Février 2002)
- L'utilisation des véhicules du parc automobile communal par le personnel - Document AMF (Février 2006)

#### CONTACTS :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre  
23 rue de Mousseaux - 36000 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.27.37.37 - Fax : 02.54.08.64.71 - e-mail : caue.36@free.fr

Association des Maires de l'Indre et Union Départementale des Maires Ruraux  
Hôtel du Département - BP 639 - 36020 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.08.36.97 - Fax : 02.54.07.13.33 - e-mail : ami36@wanadoo.fr