

Eviter une envolée de la taxe foncière

Question :
Je suis propriétaire de terres agricoles en bordure d'un village.

Elles sont louées à un agriculteur depuis de nombreuses années. En 2018, le plan local d'urbanisme a été modifié.

Depuis, une partie de mon fonds est située en zone constructible. Cette année, ma taxe foncière sur les propriétés non bâties a triplé. Est-ce normal ?

Réponse :

L'article 1393 du Code Général des Impôts (C.G.I.) dispose qu'une taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés non bâties de toute nature sises en France.

Cette taxe s'applique principalement aux terrains nus affectés à l'agriculture, mais également aux terrains à bâtir. Elle est calculée à partir d'un revenu net de la propriété, égal à la valeur locative (ou cadastrale) fixée à l'hectare, diminuée de 20 %.

En pratique, chaque fonds non bâti est affecté à l'une des 3 catégories (agricole, forestier et urbain) puis à une sous-catégorie (par exemple pour le secteur agricole : terre, prés, verger,

vignes, bois, landes...).

Ce classement détermine le revenu de la propriété applicable et donc le montant de la taxe.

De manière générale, cette taxe est moins élevée sur un terrain classé en section agricole, quel que soit sa sous-catégorie, que sur un terrain classé en secteur urbain.

Suite à la modification du plan local d'urbanisme de votre commune, la catégorie de votre bien a été modifiée et il a été classé en secteur urbain, ce qui explique l'augmentation de l'imposition.

Cependant, aux termes de l'article 1396 du CGI, la taxe sur les propriétés non bâties est établie en fonction de la finalité du bien.

La jurisprudence a eu l'occasion de juger qu'un terrain compris dans un lotissement ne peut être considéré comme terrain à bâtir si le propriétaire ne peut édifier de construction pour des raisons indépendantes de sa volonté.

Elle a également jugé qu'un terrain ne peut être considéré comme terrain à bâtir si le propriétaire ne souhaite pas modifier son affectation.

Si votre fonds est toujours exploité par un fermier, vous pouvez

former une réclamation auprès de votre Centre des Finances Publiques pour solliciter la décharge de l'imposition supplémentaire du fait de l'absence de changement d'affectation de votre bien. D'autre part, l'article 1396 du C.G.I. offre au Conseil Municipal le droit d'établir une majoration forfaitaire sur les terrains constructibles situés en zone urbaine, pouvant atteindre 3 € le mètre carré.

Le même article prévoit cependant que cette majoration n'est pas applicable aux terrains donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole.

Si une telle majoration a été adoptée par le Conseil Municipal de votre commune, vous pouvez également en solliciter la décharge en démontrant que votre fonds est exploité par un agriculteur dûment affilié à la MSA.

**Christine FAIVRE,
SCP NONNON & FAIVRE
Avocate,
Spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et
Entreprises Agricoles**