



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Taxe sur la vente de terrains nus rendus constructibles

Vérfifié le 01 janvier 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

i Impôt sur le revenu : déclaration 2021 des revenus de 2020

Cette page est à jour pour la déclaration des revenus de 2020.

Cependant, les formulaires, services en ligne et documents d'information ne sont pas encore disponibles pour la campagne 2021. Ils seront mis en ligne dès qu'ils seront disponibles.

Le propriétaire qui vend un terrain non bâti, rendu constructible suite à la modification du plan local d'urbanisme (PLU), doit payer une taxe sur la plus-value réalisée à l'occasion de la vente. La déclaration est faite par un notaire.

Transaction concernée

Vendeur

La taxe s'applique quel que soit le vendeur :

- Personne physique (particulier, agriculteur, artisan, entrepreneur individuel cédant un terrain dans le cadre d'une activité professionnelle notamment)
- Personne morale (SCI (), société de personnes ayant un objet industriel, commercial, artisanal, agricole ou non commercial, société immobilière de copropriété notamment)
- Contribuable domicilié hors de France

Terrains

La taxe s'applique aux terrains suivants :

- Terrains nus
- Terrains avec une construction impropre à un quelconque usage : bâtiment rendu inutilisable en état durable d'abandon ou en ruine, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti notamment

 **A noter** : la taxe ne concerne pas les terrains rendus constructibles avant le 13 janvier 2010.

Ventes taxées

La taxe est due par le vendeur, uniquement lors de la 1^{re} cession à titre onéreux du terrain, intervenue après son classement en zone constructible.

Si l'acheteur revend le terrain, celui-ci n'est pas taxé.

Les mutations à titre gratuit (donation entre vifs ou succession après décès) ne sont pas soumises à la taxe.

La taxe s'applique dans les cas suivants :

- Montant de la cession supérieur à 15 000 €
- Plus-value supérieure à 10 fois le prix d'acquisition

Exemple :

Pour un terrain acheté 10 000 € et revendu 70 000 € :

Plus-value : 70 000 € - 10 000 € = 60 000 €

La plus-value est inférieure à 10 fois le prix d'acquisition (10 x 10 000 € = 100 000 €), donc elle n'est pas taxée.

 **A noter** : les cessions en conséquence d'une expropriation, suite à une déclaration d'utilité publique, ne sont pas taxées.

Calcul de la plus-value

La taxe s'applique sur la plus-value réalisée lors de la vente du terrain.

Celle-ci est calculée comme étant la différence entre :

- le prix d'acquisition (ou la **valeur vénale** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R32461>) réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant, en cas d'héritage par exemple)

- et le prix de cession (prix réel stipulé dans l'acte de vente).

A savoir : si le bien est cédé contre une *rente viagère* (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R2218>), le prix de cession retenu est la valeur en capital de la rente, sans les intérêts.

Détermination du prix d'acquisition

Conversion en euros

Lorsque l'acquisition n'a pas été effectuée avec un prix en euros, il est nécessaire d'en faire la conversion.

Conversion d'un prix en euros

Prix d'origine	Calcul pour obtenir un prix en euros
Prix exprimé en francs (avant janvier 2002)	Diviser par 6,55957
Prix exprimé en anciens francs (avant janvier 1960)	Diviser par 655,957

Indexation

Le prix d'acquisition est actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/000641194?idbank=000641194>), publié chaque mois par l'Insee (en base 100 de 1998).

Pour actualiser le prix d'acquisition, il convient de le multiplier par l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre 2 dates, selon la formule de calcul suivante :

Montant revalorisé du prix d'acquisition = prix d'acquisition x (dernier indice mensuel des prix à la consommation publié au jour de la cession / dernier indice mensuel des prix à la consommation publié au jour de l'acquisition)

Lorsque l'acquisition du terrain est intervenue avant 1998 (dernière base 100 en vigueur), l'actualisation couvrant plusieurs générations d'indices, il est nécessaire de procéder en autant d'étapes que de séries d'indices concernées.

A noter : pour les cessions réalisées depuis 2012, il est admis d'utiliser les coefficients d'érosion monétaire (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6665-PGP.html>) pour simplifier le calcul.

L'Insee a mis en ligne un convertisseur franc-euro qui mesure l'érosion monétaire due à l'inflation sur la période 1901-2019. Il permet de calculer le pouvoir d'achat d'une somme en euros ou en francs (ou en anciens francs) d'une année donnée en une somme équivalente pour une autre année, corrigée de l'inflation observée entre les 2 années.

Convertisseur franc-euro : pouvoir d'achat de l'euro et du franc (ou de l'ancien franc)

Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Le convertisseur franc-euro mesure l'érosion monétaire due à l'inflation.

Il permet d'exprimer, sur la période 1901-2019, le pouvoir d'achat d'une somme en euros ou en francs d'une année donnée en une somme équivalente en euros ou en francs d'une autre année, corrigée de l'inflation observée entre les deux années.

Accéder au simulateur

(<https://www.insee.fr/fr/information/2417794>)

Réduction de l'assiette

L'assiette (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R13084>) de la taxe est réduite d'1/10^e par an à partir de la 9^e année suivant le classement du terrain en zone constructible.

Exemple :

Pour un terrain rendu constructible en 2011 :

- Si la vente a lieu entre 2015 et 2018, la taxe est perçue sur la totalité de la plus-value.
- Si la vente est réalisée entre 2019 et 2027, la taxe est réduite de 10 % chaque année.
- Si la vente est effectuée à partir de 2028, le cédant ne paye plus de taxe.

Assiette forfaitaire

En cas d'absence d'éléments de référence, qui fait que le prix d'acquisition du terrain n'est pas connu ou n'est pas déterminable, la taxe est calculée sur une assiette forfaitaire égale aux 2/3 du prix de cession du terrain.

C'est le cas par exemple, en cas de succession non déclarée, de succession non imposable en France ou d'acquisition par *prescription acquisitive* (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R2931>).

Taux de la taxe

Son taux est progressif : il augmente en fonction de la plus-value.

Il est fixé à :

- 5 % de la plus-value, lorsque celle-ci est comprise entre 10 et 30 fois le prix d'acquisition,
- 10 % de la plus-value, lorsque celle-ci dépasse 30 fois le prix d'acquisition.

Par exemple, pour un terrain acheté à 20 000 €, puis revendu à 220 000 € après classement en zone urbaine, la plus-value, étant de 200 000 € (soit 10 fois le prix d'acquisition), est taxée à hauteur de 5 %, soit 10 000 €.

Déclaration et paiement

Comment déclarer la plus-value ?

La formalité est accomplie par le notaire, et non directement par le cédant.

Lors de la cession, la déclaration signée par le cédant ou son mandataire doit être déposée par le notaire. Elle permet de calculer la plus-value. Elle doit être accompagnée du paiement de la taxe, auprès du service de publicité foncière (ex-conservation des hypothèques) dont dépend le terrain concerné.

Dans certains cas, la cession du terrain n'est pas constatée par un acte notarié (par exemple par un acte administratif ou une ordonnance judiciaire). La déclaration doit alors être déposée au service des impôts des entreprises (SIE) dont relève le domicile du vendeur. La formalité doit être accomplie dans le mois qui suit la cession.

Déclaration 2020 de plus-value sur les cessions de terrains à bâtir

Cerfa n° 14968 - Ministère chargé des finances

Autre numéro : 2048-TAB-SD

Accéder au
formulaire ↗

(<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/8894>)

➡ **A savoir :** s'il s'agit d'un terrain exonéré ou d'une cession non taxable, le cédant est dispensé de déclaration, mais l'acte de cession présenté à l'enregistrement doit mentionner le fondement de l'exonération.

Paiement de la taxe

Le paiement doit intervenir lors du dépôt de la déclaration, avant que l'acte notarié ne soit enregistré.

Si la déclaration est déposée hors délai, des intérêts de retard sont appliqués à partir du 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel la déclaration aurait dû être déposée.

Textes de référence

- Code général des impôts : article 1605 nonies ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000022525696)
Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles
- Code général des impôts, annexe 3 : articles 331 K bis à 331 K ter ↗ (<http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA0000025099873&cidTexte=LEGITEXT000006069574>)
Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles
- Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-TDC-20 relatif à la taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles ↗ (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6662-PGP.html>)
- Bofip-Impôts n°BOI-ANX-000097 relatif à la taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles - Coefficients d'érosion monétaire ↗ (<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6665-PGP.html>)

Services en ligne et formulaires

- Convertisseur franc-euro : pouvoir d'achat de l'euro et du franc (ou de l'ancien franc) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R42810>)
Simulateur
- Déclaration 2020 de plus-value sur les cessions de terrains à bâtir (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R38703>)
Formulaire

Pour en savoir plus

- Évolution de l'indice des prix à la consommation : ensemble des ménages ↗ (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/000641194?idbank=000641194>)
Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

- Coefficients d'érosion monétaire [↗](http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6665-PGP.html) (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6665-PGP.html)
Ministère chargé des finances
-