

Le Président

NB/AH/14-39418

Paris, le **08 OCT. 2014**

Monsieur le Ministre,

Un grand nombre de collectivités ont saisi l'Association des Maires de France quant à la majoration obligatoire de la valeur locative de certains terrains constructibles.

La loi de finances pour 2013 prévoit l'application d'office, et donc sans délibération, de la taxe sur les logements vacants aux communes « appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement ».

Dans ces mêmes communes s'applique aussi d'office une majoration de la valeur locative de certains terrains constructibles. La liste de 1 151 collectivités a été établie par l'État.

La majoration de droit commun de TFPNB sur délibération n'est donc pas applicable sur le territoire des communes où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI.

Le droit commun indique que la valeur cadastrale pour le calcul de la TFPNB peut être majorée de 0 € à 3 € par m<sup>2</sup> sur délibération du conseil municipal. Dans ces 1 151 collectivités, la majoration de la base de la TFPNB sur les terrains constructibles est non seulement obligatoire, mais s'applique dans des proportions supérieures à celles du droit commun. Ainsi, la majoration s'établit à 5 € par m<sup>2</sup> à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, puis à 10 € par m<sup>2</sup> à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

.../...

Monsieur Christian ECKERT  
Secrétaire d'Etat chargé du Budget  
Ministère des finances et des comptes publics  
Télédoc 151  
139 Rue de Bercy  
75572 PARIS Cedex 12

Cette majoration de la valeur locative est déconnectée de la capacité contributive des propriétaires. L'application de cette majoration se traduit par une appréciation conséquente de la valeur locative de ces terrains et donc de la pression fiscale pesant sur les propriétaires concernés : le poids de l'impôt peut ainsi presque doubler d'une année sur l'autre, et ce pour 2015, mais aussi pour 2017.

Compte tenu des délais impartis pour établir la liste des terrains surtaxés (1<sup>er</sup> octobre), je vous demande de bien vouloir examiner la possibilité d'accorder un délai supplémentaire aux collectivités pour établir cette liste. Je me permets de vous signaler que ce délai aurait déjà été accordé de manière non officielle par certaines DDFiP, plaçant ainsi les propriétaires dans une situation d'inégalité devant les charges publiques :

- les propriétaires des collectivités où la liste des terrains surtaxés a été remise avant le 1<sup>er</sup> octobre paieraient la majoration à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015,
- pour les autres, cette majoration ne s'appliquerait qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Dans ces conditions, il serait souhaitable que la majoration de toutes les collectivités concernées ne s'applique qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Plus généralement, je vous demande de bien vouloir permettre aux collectivités concernées de délibérer sur une modulation de cette majoration. En effet, ces collectivités doivent pouvoir fixer la majoration d'une taxe dont le produit leur revient intégralement.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

*Très cordialement*

Jacques PELISSARD