

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BORDEAUX**

bm  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

N°  
\_\_\_\_\_

Mme  
\_\_\_\_\_

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme  
Rapporteur  
\_\_\_\_\_

Le Tribunal administratif de Bordeaux,

Mme  
Rapporteur public  
\_\_\_\_\_

3<sup>ème</sup> chambre

Audience du ..... octobre 2016  
Lecture du ..... octobre 2016  
\_\_\_\_\_

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée au greffe du tribunal administratif de Bordeaux le ..... mars 2015, et un mémoire complémentaire enregistré le ..... décembre 2015, Mme ..... représentée par Me Ledoux, demande au tribunal :

1°) de prononcer la décharge de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles à laquelle elle a été assujettie lors de la vente, le ..... décembre 2014, d'une parcelle située sur la commune de ..... pour un montant de 17 111 euros ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 2 400 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

.....  
Par un mémoire en défense enregistré le ..... octobre 2015, et un mémoire complémentaire enregistré le ..... mars 2016, le directeur régional des finances publiques d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente et du département de la Gironde conclut au rejet de la requête.  
.....

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus, au cours de l'audience publique du 6 octobre 2016 ;

- le rapport de \_\_\_\_\_, premier conseiller,
- les conclusions de Mme \_\_\_\_\_, rapporteur public,
- et les observations de Me Ledoux, pour le requérant.

1. Considérant qu'à l'occasion de la cession, par un acte notarié du décembre 2014, d'une parcelle de terrain, cadastrée section n°s \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ située \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ a acquitté une somme de 17 111 euros au titre de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles, instituée par une délibération du conseil municipal de \_\_\_\_\_ du avril 2009 ; qu'elle sollicite, par la présente requête, la décharge de cette imposition ;

Sur le bien-fondé de l'imposition en litige :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 1529 du code général des impôts : « I.-Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer 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 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. (...) II.-La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A. Elle ne s'applique pas : a. aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U ; b. aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans ; », et qu'aux termes de l'article 317 B de l'annexe II du même code : « I-Pour l'application du deuxième alinéa du IV de l'article 1529 du code général des impôts, l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée est subordonné, pour tout acte constatant la cession à titre onéreux d'un terrain nu situé sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale dans lequel la taxe est exigible, à la mention, selon le cas, dans l'acte, que : 1° Le cédant n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues au I de l'article 150 U du code général des impôts ou au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du même code ; 2° La plus-value réalisée par le cédant est exonérée d'impôt sur le revenu en application du II de l'article 150 U du même code en précisant les références aux

dispositions de l'article précité en vertu desquelles elle est exonérée ; 3° Le terrain n'est pas situé dans une des zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 1529 du code général des impôts ; 4° Le terrain n'est pas constructible, alors même qu'il est situé dans une des zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 1529 du code général des impôts ; 5° Le terrain est constructible depuis plus de dix-huit ans ; 6° Le terrain a fait l'objet, depuis la date à laquelle il a été rendu constructible, d'une cession à titre onéreux antérieure à la mutation constatée dans l'acte. (...) III.-Les éléments mentionnés au 5° du I sont justifiés par le cédant au moyen d'un certificat d'urbanisme ou d'une attestation, établi par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale, et précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible ou, à défaut, que cet événement est intervenu depuis plus de dix-huit ans. » ;

3. Considérant que pour soutenir que le terrain en litige était, à la date de la cession, classé en terrain constructible depuis plus de 18 ans, Mme [redacted] se prévaut de ce que ce terrain, qu'elle a elle-même acquis en tant que terrain constructible par un acte notarié du [redacted] janvier 1985, était, jusqu'au 20 mars 2004, classé en zone naturelle Nb du plan d'occupation des sols, laquelle n'interdit pas l'urbanisation mais correspond à « une zone naturelle peu équipée correspondant aux secteurs d'extension des hameaux. L'activité agricole doit s'y maintenir, mais, compte tenu de sa nature ne justifie pas de protection particulière. Une urbanisation peu importante peut donc y être admise, dans la limite de la capacité des équipements existants » ; qu'au soutien de ses allégations, elle produit un certificat d'urbanisme, établi le [redacted] septembre 1984, énonçant que le terrain est constructible et desservi par les différents réseaux publics, ainsi qu'un permis de construire une maison à usage d'habitation en date du [redacted] janvier 1987 ; qu'elle se prévaut également de ce qu'elle a elle-même construit, sur cette parcelle, une construction à usage d'habitation, ainsi qu'un garage ; que dans ces conditions, et quand bien même le terrain serait, depuis l'approbation du plan local d'urbanisme de la commune de [redacted] le [redacted] mars 2004, classé en zone urbaine constructible (zone Udap), la requérante établit que le terrain en litige était classé en zone constructible depuis plus de 18 ans à la date de sa cession ; que, par suite, Mme [redacted] est fondée à soutenir qu'elle entrait dans le champ de l'exonération de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles énoncée au b) du II de l'article 1529 du code général des impôts ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens soulevés, que Mme [redacted] est fondée à demander la décharge de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles, à laquelle elle a été assujettie lors de la vente, le [redacted] décembre 2014, d'une parcelle située sur la commune de [redacted] pour un montant de 17 111 euros ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

5. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions, et de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 200 euros au titre des frais exposés par Mme [redacted] et non compris dans les dépens ;

## DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Mme ..... est déchargée de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles, à laquelle elle a été assujettie lors de la vente, le ..... décembre 2014, d'une parcelle située sur la commune de ..... pour un montant de 17 111 euros.

Article 2 : L'Etat versera à Mme ..... une somme de 1 200 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme ..... , au directeur régional des finances publiques Aquitaine-Limousin-Poitou- Charente, et à la commune de .....

Délibéré après l'audience du ..... octobre 2016, à laquelle siégeaient :

M. .... , président,  
M. .... , premier conseiller,  
Mme ..... , premier conseiller.

Lu en audience publique le ..... octobre 2016.

Le rapporteur,

Le président,

Le greffier,

La République mande et ordonne au ministre de l'économie et des finances en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
Le greffier,