

Séance du 12 septembre 2025
Lecture du 8 octobre 2025

CONCLUSIONS

M. Bastien LIGNEREUX, Rapporteur public

Près de vingt ans après sa création par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (art. 26¹), cette affaire vous permettra d'apporter de nouvelles précisions sur la taxe communale sur les plus-values de cession de terrains nus rendus constructibles.

1. La requérante est, avec d'autres contribuables dont les pourvois pourront suivre le même sort, associée d'une SCI qui détenait à Voreppe, dans l'Isère, un vaste terrain comprenant cinq parcelles cadastrales, dont certaines bâties. Trois ans après le classement de ce terrain en zone urbaine d'intensité moyenne UC par le plan local d'urbanisme de la commune approuvé en 2014, la SCI l'a cédé à une société civile de construction vente en vue de la construction de logements. L'administration fiscale a estimé que la taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles, instituée par une délibération du conseil municipal de Voreppe en 2007, était applicable à la cession de la parcelle devant être construite. Elle a mis cette taxe à la charge des associés de la SCI, qui en ont vainement demandé la décharge au TA de Grenoble et se pourvoient en cassation contre son jugement.

Vous n'avez eu que peu d'occasions à ce jour de rencontrer cette taxe. L'article 1529 du CGI autorise les communes et EPCI à instituer cette taxe forfaitaire, due sur les cessions de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme (PLU), 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). La taxe est égale à 10 % de la plus-value de cession, calculée en actualisant le prix d'acquisition par application d'un coefficient d'érosion monétaire, et est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible.

Cette taxe, dont le Tribunal des conflits a jugé qu'elle avait le caractère d'un impôt direct dont le contentieux relève de la juridiction administrative (TC, 18 novembre 2013, *DGFIP c/ sté le Domaine de Flotin*, n° 3917, aux Tables sur ce point, RJF 3/14 n° 286), a été instituée au profit des communes et EPCI dans le but de leur restituer une part de la plus-value engendrée

¹ Issu d'un amendement en première lecture au Sénat, inséré à l'article 4 *septies* du projet de loi.

par l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés sur leur territoire. Elle constitue donc un impôt local dont le contentieux relève de la compétence en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs (CJA, art. R. 811-1, 4°), comme vous l'avez déjà implicitement confirmé par deux décisions *Cne de Saint-Leu* (CE, 8^e et 3^e ss-sect., 27 mai 2015, n° 371675, aux Tables, RJF 8-9/15 n° 698) et *O...* (CE, 9^e et 10^e ch., 11 juin 2024, n° 469216, aux Tables).

2. Vous devrez d'abord vous interroger sur la qualité de redevables des requérants : ce moyen d'ordre public (CE, 9^e et 8^e ss-sect., 25 févr. 1981, n° 20577, *SCI La Cavée Saint-Germain*, aux Tables sur un autre point ; CE, 7^e et 8^e ss-sect., 9 mars 1983, n° 24725, au recueil, RJF 5/83 n° 677 ; CE, 9^e et 7^e ss-sect., 14 déc. 1984, n° 36908, *B...*, inédite, RJF 2/85 n° 219 ; CE, 8^e et 9^e ss-sect., 12 févr. 1990, n° 42824, *J...*, inédite, RJF 4/90 n° 438), soulevé le cas échéant d'office par le juge de cassation (CE, 9^e et 10^e ss-sect., 28 nov. 2012, n° 344781, *SNC Eiffage Construction Nord*, aux Tables sur un autre point ; CE, 9^e et 10^e ch., 6 déc. 2021, n° 429308, *sté Profin Développement et Gestion*, aux Tables sur un autre point, RJF 2/22 n° 117), a été communiqué aux parties par votre 9^e chambre et a été repris par la requérante.

En vertu du II de l'article 1529 du CGI, 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* ». Son III dispose ensuite que la taxe « *est due par le cédant* ». On pourrait en déduire que, lorsque la cession est effectuée par une société soumise au régime des sociétés de personnes comme en l'espèce, la taxe est due par elle, et non par ses associés. L'article 8 du CGI est par lui-même sans incidence à cet égard puisqu'il ne régit que la soumission à l'impôt sur le revenu des bénéficiaires des sociétés de personnes.

Mais le V de l'article 1529 rend applicable à cette taxe certaines dispositions propres à l'impôt sur le revenu, notamment le II de l'article 150 VF du CGI qui prévoit que, « *en cas de cession d'un bien [immobilier] par une société ou un groupement qui relève des articles 8 à 8 ter, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession de l'immeuble* » et que « *l'impôt acquitté par la société ou le groupement est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par ces associés* ».

Or vous avez déduit de cette disposition qu'en cas de cession de biens immobiliers par une SCI n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, les associés de cette société qui sont soumis à l'IR sont les seuls redevables légaux, à proportion de leurs droits, de l'impôt sur la plus-value de cession prévu par l'article 150 U du CGI, établi et recouvré dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH (CE, 8^e et 3^e ch., 11 avr. 2018, n° 409827, *sté Vanves Solferino*, inédite). Vous avez précisé, dans cette décision, que si les articles 150 VF et 150 VH prévoient qu'en cas de cession par une société de personnes, l'impôt qu'elle acquitte est libératoire de l'IR dû par les associés, l'administration ne peut, dans le cas où le versement ainsi opéré a été calculé sur une base insuffisante, mettre en recouvrement les compléments d'imposition qu'au nom des seuls redevables légaux, c'est-à-dire des associés soumis à l'IR présents à la date de la cession de l'immeuble, sans pouvoir les

mettre à la charge de la société de personnes elle-même. Vous regardez donc l'impôt acquitté par la société comme une simple modalité de recouvrement de l'IR dû par les associés.

La transposition de cette logique à la taxe de l'article 1529 n'a rien d'évident dans la mesure où elle est distincte de l'IR, dont elle ne partage d'ailleurs pas les règles d'assiette. Nous notons à cet égard que s'agissant du prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents, prévu à l'article 244 *bis* A du CGI et qui s'applique aux cessions réalisées par des sociétés de personnes françaises dont les associés sont non-résidents, vous retenir que le redevable est la société de personnes, et non l'associé (cf. CE, 9^e et 10^e ch., 20 juin 2023, n° 463599, *min. c. SCI Faucon*, aux Tables, éclairé par les concl. E. Bokdam-Tognetti).

Mais l'article 244 *bis* A ne comporte aucun renvoi aux dispositions de l'article 150 VF : il renvoie seulement à l'IR pour les modalités de calcul de la plus-value (cf. 1^o du II de l'article 244 *bis* A). Il nous semble que, sauf à priver de toute portée utile le renvoi à l'article 150 VF opéré par le législateur à l'article 1529, il faut nécessairement considérer que, si la taxe est due par la société de personnes, le versement auquel elle procède doit être regardé comme libératoire de la taxe due par ses associés, seuls redevables légaux, et qu'en cas d'insuffisance, les suppléments ne peuvent être mis à la charge que de ces derniers. Précisons d'ailleurs que les commentaires administratifs de l'art. 1529 nous semblent en ce sens même s'ils ne sont pas complètement limpides : après avoir indiqué que les sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes « constituent en principe des sujets d'imposition », ils précisent que leurs associés, résidents comme non-résidents, sont imposables à raison de la quote-part du résultat de la société de personnes correspondant à leurs droits (BOI-RFPI-TDC-10-10 § 40).

Nous vous proposons donc de valider la lecture de l'administration selon laquelle seuls les associés de la SCI sont redevables légaux de cette taxe.

Ce premier moyen ne pourra donc être accueilli, de même que celui tiré de la prescription du droit de reprise de l'administration, soulevé pour la première fois en cassation et qui n'est, contrairement à ce qu'affirme le requérant, pas d'ordre public (CE, 8^e et 9^e ss-sect., 9 juin 1971, n° 75856, *Sieur F...*, au recueil ; CE, sect., 6 déc. 1995, n° 126826, *SA Samep*, inédite, RJF 1/96 n° 61 ; CE, 9^e et 8^e ss-sect., 4 avr. 1997, n° 159585, *SA Peugeot*, inédite, RJF 5/97 n° 430).

3. Nous pouvons en venir au cœur du litige, qui porte sur l'applicabilité de la taxe. Le II de l'article 1529 du CGI en exonère en effet certaines catégories de cessions, dont celles qui dégagent une plus-value brute qui n'excède pas deux fois le prix d'acquisition. Ainsi, selon le c) de ce II, la taxe n'est pas applicable « lorsque le prix de cession du terrain (...) est inférieur au prix d'acquisition, (...) majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix »². Il s'agit, par cette clause *de minimis*, de cibler les seuls terrains dont la valeur s'est envolée à la suite du classement en zone constructible.

² Cette disposition a été ajoutée par amendement du rapporteur à l'Assemblée nationale en deuxième lecture du projet de loi portant engagement national pour le logement.

Devant le TA, les requérants se sont prévalus de cette disposition dès lors que le prix total de cession des cinq parcelles, de 1,38 M€, était inférieur à trois fois leur prix d'acquisition de 571 000 euros. Mais le TA, suivant l'administration, a considéré qu'il fallait raisonner avec une granularité plus fine, dans la mesure où l'acte de cession distinguait le prix de la parcelle BC n° 60 appelée à être construite, représentant l'essentiel du prix total, et celui du reste du terrain. Il a d'abord relevé, d'une part, que le tènement vendu comportait des parcelles bâties, n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe, et que, d'autre part, les parties à la vente avaient entendu distinguer la cession de la partie devant être construite de celle du surplus du tènement. Dès lors que le prix de vente de cette parcelle BC n° 60 était supérieur à 300 % de son prix d'acquisition tel qu'il a été déterminé par l'administration au prorata de la superficie totale du terrain, il a jugé l'administration fondée à appliquer la taxe à la cession de cette parcelle prise isolément.

A l'appui d'un moyen d'erreur de droit, la société soutient d'abord que la taxe ne pouvait être appliquée à raison d'une parcelle prise isolément alors que l'acte de cession portait sur un même tènement comprenant plusieurs parcelles.

Le texte de l'article 1529 du CGI n'apporte pas de réponse évidente à ce moyen. Il se borne à indiquer que la taxe frappe la cession de « terrains » nus rendus constructibles et que, au titre des exonérations, elle ne s'applique ni aux « terrains » classés constructibles depuis plus de 18 ans, ni au « terrain » dont le prix de cession est inférieur au seuil *de minimis* qui nous intéresse. On notera que la lettre du texte ne fait pas appel à la notion de parcelle, mais seulement à celle de terrain ; elle ne nous dit pas en revanche s'il y a lieu nécessairement de globaliser l'ensemble des terrains sur lesquels porte une même cession lorsque, comme en l'espèce, ils ont tous été classés constructibles.

Vous avez eu récemment à trancher un débat analogue de granularité pour l'application de la majoration de taxe foncière sur les terrains situés en zone urbanisée ou à urbaniser (CGI, art. 1696, II), qui ne frappe que les terrains constructibles, à l'exclusion des « parcelles » supportant une construction passible de la TH. Saisis de la situation d'un contribuable détenant plusieurs parcelles contiguës, dont l'une supportait leur résidence principale, vous avez jugé, de manière à éviter une différence de traitement qui ne résulterait que de la délimitation cadastrale, que le terme « parcelle » désigne une unité foncière, îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire (CE, 9e et 10e ch., 13 mars 2024, n° 488313, X..., aux Tables sur ce point). Vous avez donc fait le choix d'agréger l'ensemble des parcelles, conduisant en l'espèce à exempter le requérant de la majoration sur ses parcelles nues.

Mais c'est au regard de l'intention du législateur que vous avez retenu cette solution globalisante, la majoration en cause ayant un but comportemental : comme l'indiquait Emilie Bokdam-Tognetti, les travaux préparatoires montrent qu'elle vise à lutter contre la rétention foncière, en incitant les propriétaires à construire leurs terrains ou à les vendre. Or la taxe de l'article 1529 du CGI, bien qu'instituée par la même loi, poursuit un objectif très différent : elle vise simplement, selon les travaux préparatoires, à instaurer un « système de restitution aux communes d'une part de la plus-value engendrée par l'urbanisation », pour leur permettre « de financer une part des coûts de développement des infrastructures et des équipements

devant être assurés (...) en accompagnement du classement de ces terrains en zone constructible »³.

Au regard de cet objectif budgétaire, il nous semble qu'entre dans le champ de la taxe la première cession de tout terrain nu que la commune a décidé de rendre constructible : la circonstance qu'un tel terrain jouxte un terrain bâti, ou un terrain non-constructible, est sans incidence sur l'augmentation de valeur du premier terrain résultant du classement, que la taxe entend capter.

Plusieurs conséquences s'ensuivent.

D'une part, lorsque la cession porte sur une parcelle cadastrale unique dont seule une partie a été classée constructible, cette partie doit être regardée comme un terrain entrant dans le champ de la taxe, sans qu'y fasse obstacle l'absence de séparation cadastrale entre les deux parties. Nous rejoignons sur ce point la position prise par l'administration qui, par un rescrit du 4 février 2009 publié au Bofip (BOI-RFPI-TDC-10-10 § 180), considère qu'il y a lieu dans ce cas de rechercher si la taxe est due à raison de la cession de la partie du terrain située en zone constructible, prise isolément. Il en va de même, à notre sens, lorsque la parcelle a été pour partie construite : la partie de la parcelle qui demeure nue et constructible entre dans le champ de la taxe.

Notons que cette granularité fine rejoint d'ailleurs la solution que vous avez retenue pour l'application de la « grande sœur » de la taxe en litige, i.e. la taxe nationale sur les terrains rendus constructibles, prévue à l'article 1605 *nonies* du CGI. Dans une affaire *BB...* (CE, 3^e et 8^e ch., 11 oct. 2017, n° 400766, aux Tables sur ce point, RJF 1/18 n° 40), où le terrain vendu était issu de la division d'une parcelle plus étendue, vous avez jugé que, dans une telle hypothèse, il convient de ne prendre en compte que la constructibilité du terrain objet de la cession, et non celle de la parcelle dont il est issu. En l'espèce, vous avez, pour ce motif, tenu pour indifférente la circonstance qu'une partie de la parcelle initiale était déjà constructible avant l'acquisition par le contribuable : la circonstance que la partie vendue n'était pas constructible lors de l'acquisition suffit à rendre la taxe applicable.

D'autre part, lorsque la cession porte sur un ensemble de plusieurs parcelles, dont certaines sont bâties ou inconstructibles, doit être regardé comme un terrain entrant dans le champ de la taxe l'ensemble des surfaces contiguës nues et constructibles, sans qu'ait d'incidence à cet égard la délimitation cadastrale. Ainsi, la circonstance que l'une des parcelles soit construite ne fait pas obstacle à la taxation des parcelles non-bâties ainsi que de la partie de la parcelle bâtie qui n'a pas été construite.

Notons que ceci oblige nécessairement, comme ce fut d'ailleurs le cas dans notre affaire, à répartir le prix d'acquisition⁴ et le prix de cession⁵ entre différentes surfaces pour les seuls

³ Assemblée nationale, rapport n° 2771 du député G. Hamel sur le projet de loi portant engagement national pour le logement, enregistré le 21 décembre 2005. Ce même rapport évoque aussi un « partage de la plus-value liée à l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation entre le propriétaire d'un terrain rendu constructible par un document d'urbanisme, et la commune ».

besoins de la taxe, et l'on peut regretter la complexité qui en découle. Cette répartition, lorsqu'elle est opérée par l'administration pour fonder un redressement, est bien sûr susceptible d'être contestée par le contribuable par tous moyens, au besoin sur la base d'expertises. Elle paraît difficile à contourner vu l'objet de la taxe.

Si vous nous suivez, vous écarterez donc la première ligne d'argumentation de la requérante selon laquelle l'applicabilité de la taxe devait s'apprécier au niveau de l'ensemble constitué par les cinq parcelles cédées : dès lors qu'une partie d'entre elles était construite, il y avait nécessairement lieu d'en extourner certaines surfaces pour déterminer le terrain taxable. Ainsi, le TA n'a pas commis d'erreur de droit en ne s'arrêtant pas à l'objet de la cession. Et s'il s'est certes fondé sur un critère à nos yeux inopérant en relevant que les parties ont entendu distinguer la cession de la partie du terrain devant être construite de celle du surplus du tènement, vous pourrez regarder cette erreur comme entachant un motif surabondant de son jugement.

4. La deuxième ligne d'argumentation du pourvoi, intellectuellement subsidiaire, fait valoir que la parcelle n° 60 appelée à être construite n'était pas la seule parcelle non-bâtie rendue constructible : deux autres parcelles, n° 59 et 61, l'étaient également, sans compter la partie nue des terrains des deux parcelles bâties. La requérante soutient que l'applicabilité de la taxe devait s'apprécier en agrégeant ces différentes parcelles nues rendues constructibles, et fait valoir qu'en raisonnant ainsi, le seuil *de minimis* d'une plus-value trois fois supérieure au prix d'acquisition ne serait pas atteint : en effet, la valeur des parcelles n° 59 et 61 était affectée, d'une part par une servitude de paysage remarquable couvrant la première, et d'autre part par un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour sur la seconde.

4.1. Comme il a été dit précédemment, lorsque la cession porte sur un ensemble de plusieurs parcelles, toutes les surfaces contiguës nues et constructibles constituent un terrain pour l'application de l'article 1529, indépendamment des délimitations cadastrales : dans un tel cas, l'ensemble de ces surfaces doit en principe être regardé comme un unique terrain entrant dans le champ de la taxe. C'est donc au niveau de ce terrain unique qu'il y a lieu, en première intention, d'apprécier si l'une des exonérations prévues par la loi s'applique.

Nous pensons toutefois nécessaire de réserver l'hypothèse où les conditions d'application de la taxe ne seraient remplies qu'à l'égard d'une partie d'un tel terrain ; c'est le cas, par exemple, si ses différentes parties ont été classées constructibles à des dates distinctes (une partie ayant été classée depuis plus de 18 ans et étant par suite exonérée), ou si, pour toute raison, leur valeur est à ce point différente qu'une partie bénéficie de la clause *de minimis*.

⁴ Etant rappelé que pour le calcul du prix d'acquisition, il en saurait être tenu compte de circonstances postérieures à l'acquisition (CE, 9^e et 10^e ss-sect., 12 avr. 2012, n° 325978, *min. c. Kadji*, aux Tables sur ce point) ; il en résulte qu'un classement en zone constructible après l'acquisition sera sans effet sur la détermination de ce prix (*a priori*, il s'agira nécessairement d'un prorata de surface).

⁵ A la différence du prix d'acquisition, la ventilation du prix de cession devra, lorsqu'une partie seulement du bien vendu a été classée constructible, tenir compte des différences de valeur qui en résultent (il ne s'agira donc pas toujours d'un prorata de surface).

En effet, il ne nous paraît guère envisageable de faire dépendre l'applicabilité de la taxe du choix des parties de procéder à une cession globale de plusieurs terrains ou de passer un acte de cession distinct pour chacun d'eux. Dès lors que la cession d'une partie du terrain, si elle s'effectuait de manière isolée, serait taxable, la neutralité de l'impôt milite pour raisonner de manière fine, au niveau de la partie du terrain qui est taxable. Notons que ce risque de contournement de l'impôt via des cessions fractionnées n'existait pas pour la majoration de taxe foncière en cause dans l'affaire X..., s'agissant d'une taxe annuelle sur la détention.

Pour ces raisons, nous vous proposons de juger que, si l'applicabilité de la taxe s'apprécie en principe à l'égard de l'ensemble des terrains nus rendus constructibles cédés, sans qu'ait d'incidence la délimitation cadastrale, il y a lieu néanmoins, lorsqu'une partie seulement de cet ensemble remplit les conditions d'application de la taxe – sans nécessairement d'ailleurs que cette partie coïncide avec une parcelle cadastrale –, de distinguer cette partie qui, prise isolément, est soumise à la taxe.

Dans un tel cas, l'applicabilité de la clause *de minimis* invoquée par la requérante doit être appréciée à l'échelle de ce terrain pris isolément : à défaut, on permettrait au contribuable, via une cession globale, de contourner la taxe en « diluant » la plus-value réalisée grâce au classement, comme en l'espèce.

Dès lors, la circonstance que les parcelles n° 59 et 61 auraient été rendues elles aussi constructibles et que le seuil *de minimis* ne soit pas atteint en les agrégeant à la parcelle n° 60, à la supposer établie, est par elle-même sans incidence sur le bien-fondé de l'imposition établie sur la cession de cette seule parcelle : l'administration était fondée à soumettre à la taxe la partie de l'immeuble cédé, correspondant en l'espèce selon elle à la parcelle n° 60, qui remplit les conditions d'imposition. Le tribunal n'a donc commis ni erreur de droit, ni insuffisamment motivé son jugement en s'abstenant de répondre à cette argumentation inopérante.

4.2. Au demeurant, il faut relever que les parcelles n° 59 et n° 61 ne sauraient, contrairement à ce que soutient le pourvoi, être regardées comme rendues constructibles, et n'entraient donc pas dans le champ de la taxe.

En effet, même si vous n'avez pas encore eu l'occasion de trancher cette question, il y a lieu selon nous de tenir compte, pour apprécier la constructibilité d'un terrain pour l'application de l'article 1529 du CGI, des servitudes résultant du PLU.

En ce sens, nous notons d'abord que les textes réglementaires d'application de la taxe invitent à tenir compte de la constructibilité effective : l'article 317 B de l'annexe II au CGI, relatif à la déclaration des cessions de terrains exonérées, mentionne, parmi les six cas qu'il énumère où la taxe n'est pas due, celui où « *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* », c'est-à-dire les zones urbaines ou à urbaniser. Il ajoute que ces éléments « *sont justifiés par le cédant au moyen d'un certificat d'urbanisme (...), précisant que le terrain ne peut faire l'objet, du fait de sa localisation, de sa desserte ou de ses caractéristiques, d'aucune autorisation de construction.* »

On voit ici que ce texte, de même d'ailleurs que la doctrine administrative (cf. BOI-RFPI-TDC-10-10 § 165), regarde la taxe comme inapplicable non seulement lorsque l'impossibilité de construire résulte de prescriptions réglementaires, mais aussi lorsqu'elle est simplement la conséquence de caractéristiques de fait.

Nous ne sommes pas certains qu'il faille aller aussi loin. A cet égard, nous notons que, s'agissant de la majoration de taxe foncière sur les terrains constructibles (CGI, art. 1396), si vous avez énoncé prétoriennement qu'en sont exceptés les « terrains insusceptibles de recevoir une construction » (CE, 8e et 3e ch., 28 mai 2021, n° 440265, BA..., aux Tables sur ce point, RJF 8-9/21 n° 823⁶), Romain Victor précisait, dans ses conclusions, que la constructibilité devait s'appliquer au regard du classement et des règles d'utilisation du sol, sans dépendre de circonstances qui sont à la main du redevable.

Il nous semble en réalité que les dispositions législatives relatives à la taxe en litige, qui visent les terrains « *rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu* » ne permettent de tenir compte que des servitudes résultant d'un tel plan ou document. Lorsque l'impossibilité de construire résulte d'autres circonstances, elle doit rester sans incidence sur l'application de la taxe. A défaut, on risquerait de priver les communes du partage de plus-value que le législateur a entendu instituer : lorsque le terrain est cédé après son classement mais à une date où une circonstance de fait s'oppose à sa constructibilité (par ex. l'absence de desserte des réseaux), puis que, une fois cet obstacle levé, il est cédé à nouveau à un promoteur, la taxe ne serait due ni sur la première cession, ni sur la seconde puisqu'elle n'est pas la première cession intervenue après le classement⁷.

Quoi qu'il en soit, dès lors que l'inconstructibilité des parcelles n° 59 et 61 résultait de dispositions de protection des paysages remarquables et d'un emplacement réservé que le règlement du PLU est autorisé à prévoir en vertu respectivement des articles L. 151-19⁸ et L. 151-41⁹ du code de l'urbanisme, ces servitudes faisaient obstacle, contrairement à ce que soutient la requérante, à l'imposition de la cession de ces terrains.

5. Reste un dernier moyen, tiré d'une contradiction de motifs et d'une erreur de droit à avoir jugé l'ensemble de la parcelle n° 60 taxable, alors qu'il ressortait des écritures de l'administration elle-même que cette parcelle était pour partie couverte par cette même disposition de protection des paysages remarquables.

⁶ Cf. aussi CE, 9^e ch., 5 janv. 2023, n° 462008, X..., inédite et, pour l'application de la taxe de l'article 1605 nonies du CGI, CE, na, 9^e ch., 29 mars 2024, n° 475237, *sté Lionheart*, RJF 6/24 n° 457.

⁷ On pourrait objecter que ceci vaut aussi lorsque la servitude résultant du PLU est levée entre la première et la seconde cession ; mais il ne nous paraît pas hors de portée de considérer que, dans un tel cas, le terrain doit être regardé comme ayant été rendu constructible du fait de cette levée, rendant ainsi la taxe exigible lors de la seconde cession, même si cela suppose un effort au regard de la lettre du premier alinéa de l'article 1529.

⁸ Sur cette disposition, cf. CE, 1e et 4e ch., 14 juin 2021, n° 439453, *sté des Sables*, aux Tables.

⁹ Cf. CE, 6^e et 1^e ch., 19 juil. 2017, n° 397944, *Cne d'Ansouis*, aux Tables.

Ce moyen est fondé : les juges du fond, comme l'administration, ont eu tort de s'en tenir aux délimitations cadastrales alors que, comme indiqué précédemment, celles-ci sont indifférentes pour l'application de la taxe, si bien que la partie inconstructible du terrain devait être écartée, comme le fait valoir à raison le pourvoi, changeant ici quelque peu son fusil d'épaule.

Mais ce moyen est nouveau en cassation, car la requérante n'indiquait pas, dans ses écritures devant le TA, que la parcelle n° 60 était partiellement couverte par cette servitude, et *a fortiori* n'en tirait pas argument.

PCMNC au rejet du pourvoi.