

Dernière mise à jour le 24 janvier 2025

Taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles : actualisation des coefficients d'érosion monétaire

L'administration fiscale a récemment publié les nouveaux coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions de 2025 pour la détermination des plus-values soumises à la taxe sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (actualité BOFiP du 22 janvier 2025).

Sommaire

- La taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles
- Actualisation pour 2025 des coefficients d'érosion monétaire

La taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles

Selon l'article 1529 du CGI, les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instaurer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait notamment de leur classement par un PLU (plan local d'urbanisme).

Un EPIC (établissement public de coopération intercommunale) peut instituer et percevoir cette taxe forfaitaire, en lieu et place et avec l'accord de l'ensemble des communes qu'il regroupe.

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu sur les plus-values réalisées.

Toutefois, la taxe ne s'applique pas dans les 2 situations suivantes :

- aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans
- lorsque le prix de cession du terrain est inférieur au prix d'acquisition stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix.

La taxe est assise sur la plus-value réalisée qui est égale au prix de cession du terrain diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes et actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE. Toutefois, en l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

La taxe s'élève à 10 % du montant de la plus-value. Elle est due par le cédant lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible.

Actualisation pour 2025 des coefficients d'érosion monétaire

L'administration fiscale précise dans sa doctrine que dans le but de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé pour le calcul de la base de la taxe, il est admis, à titre de règle pratique, que les contribuables puissent utiliser des coefficients d'érosion monétaire.

Ces coefficients peuvent être utilisés pour les cessions soumises à cette taxe depuis l'année 2012. L'administration vient de publier les coefficients applicables pour les cessions intervenant en 2025.

Extrait BOFiP, BOI-ANX-000097, actualité BOFiP du 22 janvier 2025

Coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions intervenant en 2025	
Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer
1920	735,258
1921	819,162
1922	865,971
1923	792,968
1924	690,584
1925	643,351
1926	487,109
1927	460,001
1928	467,091
1929	439,261
1930	441,393
1931	447,916
1932	499,599
1933	524,579
1934	555,562
1935	619,957
1936	568,293
1937	446,450
1938	386,375
1939	357,511
1940	300,089
1941	256,856
1942	220,340
1943	172,865
1944	135,510
1945	98,193
1946	59,912
1947	37,506

Coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions intervenant en 2025	
Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer
1948	23,660
1949	23,058
1950	20,736
1951	17,723
1952	15,858
1953	16,046
1954	16,091
1955	15,913
1956	15,612
1957	15,203
1958	13,208
1959	12,444
1960	12,006
1961	11,624
1962	11,090
1963	10,581
1964	10,230
1965	9,981
1966	9,718
1967	9,461
1968	9,052
1969	8,504
1970	8,082
1971	7,661
1972	7,216
1973	6,724
1974	5,913
1975	5,290

Coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions intervenant en 2025	
Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer
1976	4,825
1977	4,412
1978	4,045
1979	3,652
1980	3,216
1981	2,838
1982	2,537
1983	2,317
1984	2,152
1985	2,031
1986	1,982
1987	1,919
1988	1,871
1989	1,809
1990	1,748
1991	1,694
1992	1,656
1993	1,626
1994	1,604
1995	1,578
1996	1,549
1997	1,532
1998	1,523
1999	1,515
2000	1,492
2001	1,469
2002	1,443
2003	1,417

Coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions intervenant en 2025	
Année de l'acquisition	Coefficient à appliquer
2004	1,394
2005	1,369
2006	1,347
2007	1,327
2008	1,291
2009	1,290
2010	1,272
2011	1,246
2012	1,223
2013	1,214
2014	1,209
2015	1,209
2016	1,207
2017	1,195
2018	1,176
2019	1,165
2020	1,163
2021	1,145
2022	1,087
2023	1,037
2024	1,018
2025	1,000

Source : [Actualité BOFIP du 22 janvier 2025](#)