

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT MARTIN



Date de la convocation : le 05 décembre 2025

NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL TERRITORIAL				
Légal	En Exercice	Présents	Procuration(s)	Absent(s)
23	23	14	4	9

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ le 19 décembre à 9h00, le Conseil Territorial de SAINT-MARTIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Hôtel de la Collectivité, sous la présidence de Monsieur le Président Louis MUSSINGTON.

ETAIENT PRESENTS : Louis MUSSINGTON, Alain RICHARDSON, Bernadette DAVIS, Dominique DEMOCRITELouisY, Michel PETIT, Valérie FONROSE, Steven COCKS, Audrey GIL, Arnel DANIEL, Bernadette VENTHOU-DUMAINE, Marie-Dominique RAMPHORT, Philippe PHILIDOR, Alain GROS-DESORMEAUX, Mélissa NICOLAS.

Le Président certifie que cette délibération a été :

1 affichée à la porte de l'Hôtel de la Collectivité :

2 reçue à la Préfecture de Saint-Martin le :

ETAIENT ABSENTS : Martine BELDOR, Raphaël SANCHEZ OROZCO, Annick PETRUS, Frantz GUMBS, Valérie DAMASEAU, Marc-Gérald MENARD, Daniel GIBBES, Jules CHARVILLE, Angéline LAURENCE.

ETAIENT REPRESENTES : Frantz GUMBS pourvoit Michel PETIT, Marc-Gérald MENARD pourvoit à Audrey GIL, Valérie DAMASEAU pourvoit à Steven COCKS, Daniel GIBBES pourvoit à Philippe PHILIDOR.

DEPORTES : ////////////////////////

SECRETAIRE DE SEANCE : Audrey GIL

OBJET : Mesures fiscales destinées à encourager la libération du foncier-exonération de plus-value immobilière lors de la cession de certains biens immobiliers.

Objet : Mesures fiscales destinées à encourager la libération du foncier-exonération de plus-value immobilière lors de la cession de certains biens immobiliers.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. O 6313-1, L. O 6314-3, L. O 6314-4, L. O 6314-6, L. O 6341-1, LO 6351-2, L. O 6352-4, L. O 6352-7, L. O 6352-8 et L. O 6364-4 ;

Vu le Code de commerce, notamment son article L. 145-5 ;

Vu la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, modifiée notamment par l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

Vu le code général des impôts de Saint-Martin, notamment ses article 199 undecies E, 217 undecies A, 244 bis A, 1840 G ter ;

Vu le livre des procédures fiscales de Saint-Martin et notamment son article 196-1 ;

Vu le code de l'Urbanisme de Saint-Martin, notamment ses article 11-12 à 11-34 ;

Vu la délibération CT 07-11-22 du 12 décembre 2022 portant « Prorogation des mesures temporaires destinées à encourager les donations entre vifs et faciliter le règlement des successions » ;

Vu la délibération CT 32-04-2025 du 26 juin 2025 portant « Mesures fiscales destinées à encourager la libération du foncier, les donations entre vifs, et faciliter le règlement des successions et autres procédures administratives »

Considérant les difficultés d'accès au foncier sur le territoire de la Collectivité ;

Considérant les enjeux en matière de construction, de logement, de développement économique à Saint-Martin ;

Considérant les travaux en cours de revitalisation de Marigot ;

Considérant l'avis de la commission des Finances et de la Fiscalité en date du 18 décembre 2025 ;

Considérant l'avis de la commission Urbanisme Affaires Foncières et 50 pas géométriques en date du 11 décembre 2025 ;

Considérant l'avis du conseil économique, social et culturel ;

Considérant, le rapport du Président

Le Conseil territorial,

DÉCIDE :

POUR :	18
CONTRE :	0
ABSTENTIONS :	0
NE PREND PAS PART AU VOTE :	0
DEPORTES :	0

Article I : Mesures temporaires visant à libérer le foncier

I. – A. – Nonobstant toutes dispositions contraires, la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'un immeuble mentionné au B est, pour l'établissement de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés ou du prélèvement mentionné à l'article 244 bis A du code général des impôts de Saint-Martin, exonérée à la condition que la cession soit effectivement réalisée à compter du 1er janvier 2026, et ce, jusqu'au 31 décembre 2038.

B. – Les immeubles mentionnés au A s'entendent exclusivement des biens situés à Saint-Martin suivants :

1° Terrains nus dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser au sens du document d'urbanisme en vigueur à la date de la cession ou, en l'absence d'un tel document, dans une zone U ou NA du plan d'occupation des sols en vigueur à cette même date ;

2° Friches commerciales, c'est-à-dire les locaux à usage commercial, artisanal ou industriel pour lesquels le propriétaire justifie, par tout moyen de preuve, d'une exploitation depuis deux ans au moins à la date de la cession, ainsi que les terrains d'assiette formant une dépendance indispensable et immédiate de ces locaux ;

3° Terrains supportant une construction destinée à être démolie, c'est-à-dire une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage, à l'exemple d'une ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, un bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, un immeuble frappé d'un arrêté de péril ou un chantier inabouti. Le propriétaire justifie, par tout moyen de preuve, que le bien cédé répond à la définition mentionnée à la phrase précédente.

II. – Nonobstant toutes dispositions contraires, les acquisitions de biens cédés sous le bénéfice du régime d'exonération prévu au I sont soumises à un droit d'enregistrement dont le taux est ainsi fixé :

1° Taux de 2 % si les acquisitions sont réalisées dans le cadre d'un programme d'investissements ayant reçu un agrément préalable du conseil exécutif dans les conditions prévues au IV de l'article 217 undecies A. Si l'agrément est accordé postérieurement à la signature de l'acte, un dégrèvement est accordé sur réclamation présentée dans le délai indiqué par l'article 196-1 du livre des procédures fiscales de la collectivité de Saint-Martin et dans les formes prévues par ce même livre.

Si, dans le délai de cinq ans de leur acquisition, les terrains mentionnés au premier alinéa sont cédés ou cessent d'être affectés à l'exploitation pour laquelle les investissements ont été agréés, il est fait application des dispositions de l'article 1840 G ter du code général des impôts de Saint-Martin.

2° Taux de 4 % dans les autres cas, à la condition que le cessionnaire s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition :

- a) pour les biens mentionnés aux 1° et 4° du B du I, à réaliser etachever sur le terrain des constructions, quel qu'en soit l'usage, dont la surface de plancher est au moins égale à 50 % de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du document d'urbanisme en vigueur dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acquisition ;

- b) pour les biens mentionnés au 2° du B du I, à affecter, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la date de l'acquisition et pour une durée de cinq ans à compter du début de l'exploitation, le terrain à une activité éligible au dispositif d'aide fiscale prévue aux articles 199 undecies E et 217 undecies A du code général des impôts de Saint-Martin ;
- c) pour les biens mentionnés au 3° du B du I, à exploiter le bien dans le cadre d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle ou à le louer dans le cadre d'un bail commercial ou d'un bail de courte durée au sens de l'article L145-5 du code de commerce, dans un délai de six mois à compter de la date de l'acquisition et pour une durée de six ans.

En cas de manquement aux engagements mentionnés aux a, b et c, il est fait application des dispositions de l'article 1840 G ter du code général des impôts de Saint-Martin.

- III. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas lorsqu'il existe des relations étroites entre le cédant et le cessionnaire, soit parce que l'une des deux parties est le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité, le concubin notoire ou l'ascendant ou le descendant de l'autre partie, soit parce que l'une des parties détient une participation directe ou indirecte dans le capital de l'autre partie.
- IV. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas lorsque les immeubles sont cédés par des personnes physiques ou morales exerçant une activité mentionnée au 1°, 1° bis ou 3° du I de l'article 35 du code général des impôts de Saint-Martin et sont affectés à une telle activité.

Article II : D'autoriser le Président du Conseil Territorial à signer tout acte et document créé ou modifié pour les besoins de la mise en œuvre de la présente délibération.

Article III : Le Président du Conseil territorial, la Directrice Générale des Services, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération, qui sera publiée au journal officiel de Saint-Martin.

Faite et délibérée le 19 décembre 2025.

Le Président du Conseil territorial,

Louis MUSSINGTON



La présente délibération pourra faire l'objet de recours devant le tribunal Administratif de Saint-Martin dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.