

DVUH-CdF/AF-11.01.01

## **Réforme de la fiscalité de l'urbanisme**

### **Loi de finances rectificative pour 2010, n° 2010-1658 du 29 décembre 2010**

La loi de finances rectificative pour 2010, publiée au J.O. du 30 décembre, intègre dans son article 28 une réforme importante de la fiscalité de l'urbanisme.

La loi ajoute au sein du Titre III du Livre III du code de l'urbanisme, un **nouveau Chapitre I consacré à la « Fiscalité de l'Aménagement »**, et comprenant **2 nouveaux** outils fiscaux :

- Section I : la Taxe d'Aménagement (TA) aux articles L. 331-1 à 331-34 du CU<sup>1</sup>.
- Section II : le Versement pour Sous Densité (VSD) aux articles L. 331-35 à L.331-47 du CU.

**Entrée en vigueur** (point récapitulatif sur l'entrée en vigueur, en fin de note, page 6)

La réforme entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2012 avec 2 périodes :

- 1<sup>er</sup> mars 2012 > 31 décembre 2014 : instauration de la TA et suppression optionnelle des participations d'urbanisme.
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2015 : suppression obligatoire des participations d'urbanisme, à l'exception de la participation pour la réalisation de **ZAC** (article L. 311-4 du CU<sup>2</sup>), de la participation pour équipements publics exceptionnels et de la convention de projet urbain partenarial **-PUP-** (articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 CU) qui sont maintenues pour l'ensemble des communes, qu'elles aient institué la TA ou non.

### **Section I – La Taxe d'Aménagement (TA)**

Le but de la TA est de répondre aux **objectifs de simplification** d'une part, **et de rendement** d'autre part attendus par les collectivités.

Pour ce faire, **la TA se substitue, dès le 1<sup>er</sup> mars 2012** à :

- la taxe locale d'équipement **-TLE-** (article 1585 A à 1585 H du CGI<sup>3</sup>).
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et d'environnement **-TDCAUE-** (article 1599 B du CGI).
- la taxe spéciale d'équipement de la Savoie **-TSE-** (article 1599-0 B du CGI).
- la taxe de 1% complémentaire à la TLE versée à la région d'Ile-de-France **-TCTLE-** (article 1599 octies du CGI).

<sup>1</sup> CU : code de l'urbanisme.

<sup>2</sup> CU : code de l'urbanisme.

<sup>3</sup> CGI : code général des impôts.

- le versement pour dépassement du plafond légal de densité -**VD/PLD**- (article L. 112-2 du CU<sup>4</sup>).
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles -**TDENS**- (article L. 142-2 du CU).
- ainsi qu'au **PAE** (article L.332-9 du CU). Les PAE en cours à compter de l'entrée en vigueur de la loi demeurent applicable jusqu'à ce que le conseil municipal décide de les clore.

La TA se décline à **3 niveaux, selon la collectivité territoriale** :

- o TA dans les communes et intercommunalités.
- o TA dans les départements.
- o TA pour la région Ile-de-France.

### **L'institution de la TA**

**Pour les communes**, la TA est instituée :

- de plein droit dans les communes dotées d'un document d'urbanisme (POS ou PLU) sauf renonciation expresse décidée par délibération, valable 3 ans.
- par délibération du conseil municipal dans les autres communes.

**Pour les établissements publics de coopération intercommunale**, la TA est instituée :

- de plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération valable 3 ans.
- par délibération de l'organe délibérant dans les autres EPCI compétents en matière de PLU, après accord des communes à la majorité qualifiée. Une délibération de l'organe délibérant fixe les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe aux communes, compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

**Pour les départements**, la TA est instituée par délibération du conseil général.

Dans ce cas, le produit de la taxe sert à mettre en œuvre la politique de protection des espaces naturels sensibles prévue par l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme, à financer les dépenses de l'article L. 142-2, et celles des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'article 8 de la loi du 3 janvier 1977.

**Pour la région d'Ile-de-France**, la TA est instituée par délibération du conseil régional dans les communes de cette région.

Dans ce cas, le produit de la taxe est affecté au financement d'équipements collectifs, principalement des infrastructures de transport, rendus nécessaires par l'urbanisation.

**Les délibérations relatives à la TA (institution quand elle n'est pas obligatoire, sectorisation et modulation des taux le cas échéant) doivent être adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.**

### **Le champ d'application**

Dans son champ d'application, la TA recouvre « **la construction, reconstruction ou agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature** ».

Sont **exonérées de droit** de la TA, pour la part communale ou intercommunale :

1. les constructions qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique (dont la liste est fixée par décret en CE).
2. les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un taux réduit de TVA dès lors qu'ils sont financés par des subventions et des prêts de l'Etat.
3. dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et les centres équestres de loisirs.

---

<sup>4</sup> CGI : code de l'urbanisme.

4. les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.
5. les constructions et aménagements édifiés dans les ZAC (article L. 311-1 du CU) lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par décret en CE, a été mis à la charge des constructeurs et des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI.
6. les constructions édifiées dans les périmètres délimités par une convention de PUP (article L. 332-11-3 du CU).
7. les aménagements prescrits par un PPRNP, un PPRT ou un PPRM.
8. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis pas moins de 10 ans dans les conditions suivantes : si le document d'urbanisme applicable ne s'y oppose, si le nouveau bâtiment reprend la même implantation, le même volume et la même destination, et si celui-ci avait été régulièrement édifié.

Le contribuable doit justifier que les indemnités versées en réparation des dommages subis ne comprennent pas le montant de la TA due lors de la construction.

Il en va de même pour la reconstruction sur d'autres terrains de la commune ou des communes limitrophes, des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés, dès lors que le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible.

9. les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

Sont **exclus** du champ d'application de la **TA, pour la part départementale et régionale**, les constructions et aménagements susvisés aux 1, 2, 3, 7, 8 et 9.

### **Les exonérations**

Les organes délibérants des communes ou des EPCI, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent **exonérer de la TA**, en totalité ou pour moitié de leur surface :

1. les locaux à usage d'habitation et leurs annexes bénéficiant du taux réduit de TVA qui ne bénéficient pas de l'exonération de droit.
2. les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui sont financés à l'aide du PTZ, dans la limite de 50% de leur surface, dès lors qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup>.
3. les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.
4. les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>.
5. les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

### **La base d'imposition**

L'assiette retenue pour la TA est constituée **par la valeur, déterminée forfaitairement par m<sup>2</sup>, de la surface de construction simplifiée** (en remplacement de la SHON)<sup>5</sup>.

La valeur au m<sup>2</sup> de la surface de la construction est fixée forfaitairement à **660 €** et à **748 €** dans les communes de la région d'Ile-de-France.

Ces valeurs bénéficient d'un **abattement de 50%** pour les catégories suivantes :

1. les locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant du taux réduit de TVA (article 278 sexies I ou II du CGI).
2. les locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale pour les 100 premiers m<sup>2</sup>.

---

<sup>5</sup> Nouvelle définition de la surface fiscale: la surface des constructions s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

3. les locaux et leurs annexes à usage industriel ou artisanal, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Exceptions à la valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> :

Installations et aménagements	Valeur forfaitaire
Emplacements de tentes, caravanes, RML <sup>6</sup>	3000€/ emplacement
Emplacements des HLL <sup>7</sup>	10 000€/ emplacement
Piscines	200 €/ m <sup>2</sup>
Eoliennes d'une hauteur > 12 mètres	3000€/ éolienne
Panneaux photovoltaïques au sol	10€/ m <sup>2</sup>
Aires de stationnement non comprises dans la surface fiscale	2000€/ emplacement, et possibilité d'augmenter jusqu'à 5000€/ emplacement par délibération

### Les taux d'imposition

Les taux d'imposition sont **fixés par délibération des collectivités bénéficiaires de la TA** et applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. Elles sont valables 1 an et reconduites de plein droit sauf délibération contraire.

Les communes ou EPCI ont la **possibilité de fixer des taux différenciés**, selon les aménagements à réaliser, **par secteurs** de leur territoire définis par un document graphique figurant en annexe du PLU ou POS. Ces taux peuvent varier **de 1% à 5%**. Il est de 1% par défaut, lorsque la taxe est instituée de plein droit.

A défaut de document d'urbanisme, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan, font l'objet d'un affichage en mairie.

Le taux d'imposition peut être **augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs par délibération motivée**, « si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs ».

**Au-delà de 5%** dans un ou plusieurs secteurs, **la TA rend inapplicable** dans ce ou ces secteurs :

- le versement pour dépassement du plafond légal de densité.
- la participation pour raccordement à l'égout **-PRE-** (article L. 336-6-1, 2° du CU).
- la participation pour la non-réalisation d'aires de stationnement **-PNRAS-** (article L. 332-6-1, 2°, c du CU).
- la participation pour voirie et réseaux **-PVR-** (article L. 332-11-1 du CU).
- la participation des riverains prévue dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle (article L. 332-6-1, 3° du CU).

A noter que le taux de la part départementale ne peut excéder 2,5% et celui de la part régionale 1%.

### L'établissement

La TA est due par le **bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager**.

Elle est liquidée à la date, soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, soit du permis de construire modificatif, soit de l'autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions.

En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, le montant de la taxe due est assorti d'une **pénalité de 80% du montant de la taxe**.

<sup>6</sup> RML : résidence mobile de loisir

<sup>7</sup> HLL : habitation légère de loisir

## Le recouvrement et le versement aux collectivités

S'agissant du **recouvrement de la TA**, les **comptables publics** se chargent de son recouvrement en vertu d'un titre de recette individuel ou collectif établi par les services de l'Etat chargés de l'urbanisme ; il donne lieu à l'émission d'avis d'imposition adressés au contribuable.

La TA doit être versée au comptable du Trésor de la situation du bien.

L'Etat perçoit 3% du montant de TA liquidé pour frais d'assiette et de recouvrement.

## Section II – Le Versement pour Sous Densité (VSD)

Le VSD est un **outil optionnel** pour les collectivités qui souhaitent maîtriser l'étalement urbain.

### L'établissement du seuil minimal de densité

La densité de la construction doit être au préalable définie : il s'agit du **rapport entre la surface de plancher d'une construction<sup>8</sup> et la surface de terrain de l'unité foncière sur lequel cette construction est ou doit être implantée.**

Le projet précise que, dans l'unité foncière, la partie des terrains rendus inconstructibles n'est pas retenue.

Et lorsqu'une construction nouvelle est édifée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolé, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

C'est aux **seules communes dotées d'un PLU/ POS ou aux seuls EPCI compétents en matière de PLU** qu'est offerte la **possibilité d'instaurer un seuil minimal de densité**, et ce, dans les **zones U et AU** de ces documents d'urbanisme.

En principe, le seuil de densité est fixé pour un **délai minimal de 3 ans** à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué dans un secteur.

Par exception, une nouvelle **délibération motivée** tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière peut être prise **sans condition de délai**.

Pour chaque secteur, le seuil minimal de densité **ne peut être inférieur à la 1/2 ni supérieur aux 3/4 de la densité maximale** autorisée par les règles définies par le PLU.

### La détermination du VSD

Le VSD est **dû par le bénéficiaire d'une autorisation de construire qui édifie une construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal.**

Ce **VSD est égal au produit de la 1/2 de la valeur du terrain multipliée par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application du seuil minimal de densité.**

**Le VSD ne peut être supérieur à 25% de la valeur du terrain.**

### Les exclusions et exonérations

Sont exclues du VSD les constructions qui sont également exclues de la TA.

Sont éventuellement exonérés du VSD les locaux qui peuvent être exonérés de la TA.

### Point récapitulatif pour l'entrée en vigueur de la taxe d'aménagement

---

<sup>8</sup> Le groupe de travail Apparu sur la mise en œuvre des projets doit émettre des propositions de définition pour cette surface.

**Pour les communes et communautés avec TA de droit ( et qui ont donc un POS/PLU/PLUi<sup>9</sup>) :**

➤ **Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012**

Soit : Délibération avant le 30 novembre 2011 pour, le cas échéant, sectoriser la taxe (modulation du taux de 1% à 20% par secteur) ; si taux > 5%, les participations d'urbanisme (PRE, PNRAS, PVR,...) sont supprimées. La délibération doit motiver le taux quand il est supérieur à 5%.

-Soit : absence de délibération avant le 30 novembre 2011 : la TA s'applique alors de façon homogène avec un taux de 1% sur l'ensemble du territoire communal ou intercommunal, les participations d'urbanisme étant maintenues.

➤ **Au 1<sup>er</sup> janvier 2015 :**

Quel que soit le taux de la taxe, les participations d'urbanisme cessent de s'appliquer (à l'exception de la participation pour réalisation de ZAC, de celle pour équipements publics exceptionnels et du PUP).

**Pour les communes avec TA optionnelle (sur délibération)**

➤ **Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012 :**

-Soit : Délibération avant le 30 novembre 2011 : pour instituer la TA et, le cas échéant, sectoriser la taxe (modulation du taux, de 1% à 20% par secteur) ; si taux > 5% : les participations d'urbanisme (PRE, PNRAS, PVR,...) sont supprimées. La délibération doit motiver le taux quand il est supérieur à 5%.

Soit : absence de délibération : seules les participations d'urbanisme instituées par les communes s'appliquent.

➤ **Au 1<sup>er</sup> janvier 2015 :**

Si aucune délibération n'est prise **avant le 30 novembre 2014 :**

- Pour l'année en cours, la commune ne bénéficiera pas de la TA, étant entendu que les participations seront supprimées (à l'exception de la participation pour réalisation de ZAC, pour équipements publics exceptionnels et du PUP).

---

<sup>9</sup> PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal