

La réforme de la fiscalité de l'urbanisme



EPF de *l'ain*
Etablissement Public Foncier

26 bis, avenue Alsace Lorraine – 01000 BOURG-EN-BRESSE

Tél : 04.74.32.69.05

Fax : 04.74.32.69.43

Date de la réforme

Article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

(Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010)

créant un chapitre fiscalité de l'aménagement dans le code de l'urbanisme

- **Création de la Taxe d'Aménagement en remplacement de la TLE**
- **Création du Versement pour Sous Densité (VSD)**

Calendrier

- Délibération des collectivités avant le :
30 novembre 2011
- Date d'entrée en vigueur du nouveau régime :
1er mars 2012
- Suppression des participations au **1^{er} janvier 2015** (sauf PUP, ZAC et PEPE)

La Taxe d'Aménagement

A quelles taxes ou participation se substitue-t-elle ?

- La taxe locale d'équipement (TLE)
- La taxe complémentaire à la TLE en région Île-de-France (TC/TLE)
- La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE)
- La taxe départementale des espaces naturelles sensibles (TDENS)
- La taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (TSE Savoie)
- La participation pour aménagement d'ensemble (PAE)

Que finance-t-elle ?

Les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces
- La gestion des espaces naturels
- La diversité des fonctions urbaines
- La satisfaction des besoins en équipements publics
- Le fonctionnement des CAUE...

La Taxe d'Aménagement

Le principe

- de plein droit :
 - communes dotées d'un PLU ou d'un POS
 - communautés urbaines

- par délibération :
 - du conseil municipal dans les autres communes
 - de l'organe délibérant dans les EPCI compétents en matière de PLU en lieu et place des communes et avec leur accord

Quel taux ?

Le choix du taux

La délibération fixe le taux et le secteur où il s'applique

- taux communs : de 1 à 5% (TLE actuelle):
 - de 1% pour les collectivités où la taxe est instituée de plein droit
 - nécessité d'une délibération pour un taux supérieur

- taux supérieur entre 5% et 20 % : nécessité d'une délibération motivée en fait et en droit pour le secteur concerné
 - les participations sont **définitivement** supprimées dans le secteur considéré.

⇒ Durée de validité de la délibération fixant le taux et les exonérations =
1 an avec reconduction tacite d'année en année

Mode de Calcul

L'assiette de la taxe repose :

1) pour les constructions

- sur la surface de la construction ainsi calculée :
 - somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m
 - calculée à partir du nu intérieur des façades
 - déduction faite des vides et trémies
- multipliée par une valeur au mètre carré :
 - 660 € hors IDF
 - 748 € en IDF

Ces valeurs sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme

Mode de calcul : Assiette X Valeur X Taux

Mode de calcul

2) pour les installations et aménagements

- le nombre d'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs **X 3 000 €**
- le nombre d'emplacement d'habitations légères de loisirs **X 10 000 €**
- la superficie de la piscine **X 200 €**
- la superficie des panneaux photovoltaïques au sol **X 10 €**
- le nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m **X 3 000 €**
- le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) **X 2 000 €**
⇒ montant pouvant être porté à **5 000 €** sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS ou de PLU

Mode de calcul : Assiette X Valeur X Taux

Exonérations

Exonérations de plein droit :

- Les constructions et aménagements destinés au service public
- Les constructions aidées (uniquement PLA-I)
- Les locaux agricoles
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN, des ZAC et des PUP (Projet Urbain Partenarial)
- Les aménagements prescrits par un PPRNP, un PPRT ou un PPRM
- La reconstruction de locaux sinistrés
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Exonérations

Exonérations facultatives sur délibération :

Totalement ou partiellement sur :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors PLAI
- 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits



Abattements

- L'abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction

Il est de **50%**

- La valeur forfaitaire par mètre carré sera donc de :

330 € hors IDF et **374 €** en IDF

- Il concerne :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors PLAII
- Les 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale
- Les locaux à usage industriel
- Les locaux à usage artisanal
- Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Taxe départementale

Pour les départements

- Taux d'imposition

De 0 à 2,5%

Taux unique pour tout le Département avec simplement possibilité de moduler le taux de répartition entre TDENS et CAUE

- Affectations

- Protection des espaces naturels sensibles (TDENS)
- Dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)

Rappel : Même assiette et mêmes exonérations que la part communale et intercommunale de la TA

Recouvrement de la taxe

Qui établit la taxe ?

- Les services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département

Qui paie la taxe ?

- La ou les personne (s) bénéficiaires de l'autorisation
- La ou les personnes (s) responsables de la construction en cas d'infraction

Recouvrement de la taxe

Qui recouvre la taxe ?

- Les comptables publics

Comment est-elle recouvrée ?

- Deux échéances

12 et 24 mois après :

- la date de la délivrance de l'autorisation, du permis tacite ou de la décision de non opposition

- Une échéance

12 mois :

- si le montant est inférieur ou égal à 1 500 €
- en cas de délivrance d'un permis modificatif

Qui est solidaire du paiement ?

- Les établissements garants de l'achèvement de la construction
- Les époux et les partenaires liés par un pacs

Perception de la taxe

Versement aux collectivités

Montant reversé aux collectivités :

montant recouvré – 3% de frais de gestion

Reversement mensuel aux collectivités

➤ **Part communale**

Affectation : section d'investissement des budgets des communes ou des EPCI

➤ **Part départementale**

Affectation : recette de fonctionnement

Pour le 1er mars de chaque année, établissement d'un prévisionnel de recettes par l'administration chargée de l'urbanisme

Sort des taxes existantes

Dès la mise en place de la TA, quels changements pour les taxes ?

- Les taxes **supprimées** le 1er mars 2012 :
 - toutes les taxes existantes sauf :
 - la redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile-de-France
 - et pour mémoire la redevance d'archéologie préventive (RAP)

Sort des participations existantes

Dès la mise en place de la TA, quels changements pour les participations ?

- **Les participations supprimées le 1er mars 2012 :**
 - la participation pour aménagement d'ensemble (PAE) avec le maintien des PAE institués avant le 1^{er} mars 2012, et ce jusqu'à clôture
- **Les participations maintenues pendant la période transitoire :**
 - la participation pour raccordement à l'égout (PRE)
 - la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)
 - la participation pour voirie et réseaux (PVR)
 - la participation pour riveraineté en Alsace-Moselle
- Supprimées ou maintenues en fonction des taux adoptés dans certains secteurs (articulation taxe d'aménagement et participations)
- Supprimées définitivement le 1^{er} janvier 2015
- **Les participations maintenues :**
 - le projet urbain partenarial (PUP)
 - la participation pour équipement public exceptionnel
 - la participation en zone d'aménagement concertée (ZAC)

Calculs comparatifs

Nature	TLE 5%	TA 5%	Ecart
PC Habitation 200 m ² de SHON	4 916 €	4 290 €	-12,73%
Hôtel 500 m ² SHON	12 950 €	14 850 €	14,67%
Local artisanal 400 m ² SHON	5 920 €	5 940 €	0,34%
Habitations secondaires 200 m ² de SHON	7 020 €	5 940 €	-15,38%
Locaux commerciaux 1000 m ² de SHON	35 100 €	29 700 €	-15,38%
Bâtiments industriels 800 m ² SHON	11 840 €	11 880 €	0,34%
Piscine 50 m ²	0 €	500 €	100,00%
2 places de stationnement hors constr. (2000€ par place non comprise dans la construction * taux)	PNRAS (payable en cas de non réalisation)	200 €	
Maison des médecins 1600 m ² SHON	56 160 €	47 520 €	-15,38%

La surface retenue pour la TLE était la SHON alors que pour la TA, il s'agit des surfaces plancher closes et couvertes sous une hauteur > à 1,80 m calculé du nu intérieur des façades mais en tenant compte des dépendances (caves, garages, sous-sols...)

Décisions à prendre

Postulat : Application de droit de la taxe au 1^{er} mars 2012 au taux de 1% sur l'ensemble des zones PLU du territoire à défaut de délibération spécifique au 30/11/2011

1° Vote du taux entre 1 et 5% avec ou non différenciation de zones (Ex un taux pour le UA, UB, un autre pour UX, AUX, un autre pour 1 AU...) ou vote de renonciation à la perception de la TA

2° Vote des exonérations possibles liées à l'art L. 331-7 CU 

3° Vote par délibération spécifique de taux spéciaux de 5 à 20% sur certaines zones

Le Versement pour Sous-Densité

Le versement pour sous-densité est facultatif et s'applique dès que la délibération l'instituant est opposable.

- Pris par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU : **Durée minimale de la délibération : 3 ans**

*Si le projet tend à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété ou le développement de l'offre foncière, une délibération motivée **en fait et en droit** peut être prise sans condition de délai à l'intérieur de ces 3 ans*

- La délibération est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2^{ème} mois après son adoption
- Défini dans un document graphique
- Le document graphique figure dans les annexes du document d'urbanisme à titre d'information

Instauration

Le versement pour sous-densité est sectorisé

- Où instituer le SMD ?
 - dans les zones U ou AU des PLU
 - dans les zones U ou NA ou des POS

Conséquence : l'institution, même sur un seul secteur de la commune, supprime le VD/PLD sur l'ensemble du territoire communal

- Comment déterminer le SMD ?

Il ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts de la densité maximale autorisée sur le secteur concerné

Exemple : densité sur le secteur = 1

Le SMD est compris entre 0,5 et 0,75

Exonérations

- Les constructions exonérées de plein droit sont les mêmes que celles prévues pour la Taxe d'Aménagement sauf celle située en ZAC, OIN, PUP
- Les règles d'exonération facultatives prévues pour la Taxe d'Aménagement, sont les mêmes pour le VSD

Calcul

Éléments permettant le calcul

1° Détermination du SMD

- Pris par délibération

2° Application du SMD au terrain objet de la construction

- $\text{SMD} \times \text{superficie du terrain} = \text{surface qui doit être construite pour respecter le SMD}$ (la surface est la surface « simplifiée » de l'article L. 112-1)

3° Détermination de la valeur du terrain

- Valeur déclarée par le demandeur et appréciée à la date de dépôt de la demande de permis
- Valeur du terrain prise en compte = Valeur du terrain déclaré / 2

4° La surface construite

- Surface « simplifiée » de l'article L. 112-1 (SHON)

Calcul

- **Communes de l'Ain :**
- **Construction d'une maison individuelle de 300 m²**
- **Terrain : 1 500 m² - 100 000 € - COS : 0,40(SMD max = 0,3)**
- **SMD Voté : 0,3**

- **SMD sur ce terrain : $1500 * 0.3 = 450 \text{ m}^2$ minimum**
- **Valeur du terrain prise en compte : $100\ 000 \text{ €} / 2 = 50\ 000 \text{ €}$**
- **VSD = $50\ 000 \text{ €} \times \frac{450 - 300}{450} = 16\ 666 \text{ €}$**

Le plafond est de : $\frac{25 \times 100\ 000}{100} = 25\ 000 \text{ €}$ (Le plafond n'est donc pas dépassé)

Procédure de rescrit

Quand faire la demande ?

- Lorsque le terrain comporte des parties rendues inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives
- Lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait de servitudes administratives
- En l'absence de coefficient d'occupation des sols

Qui fait la demande ?

- Le contribuable

Auprès de qui ?

- De la DDT qui transmettra au Maire pour obtenir son avis

Délai de réponse :

- 3 mois et le défaut de réponse rend la proposition faite par le contribuable opposable à l'administration

Exemples

Zone UA - COS non règlementé :

Surface terrain 1200 m² - SHON maxi théorique 2 400 m² SHON

Réalisation de 2 100 m²

Si coef VSD = 0.6 surface minimum → 1440 m² de SHON

Zone UBa – COS Hauteur R+4+C COS non règlementé

Surface totale terrain : 10 315 m²

SHON maxi théorique : 5000 m² SHON

Si coef VSD =0.6 surface minimum → 3000 m² de SHON