

LE VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 refond la fiscalité de l'urbanisme et crée le versement pour sous-densité (VSD). Le VSD est un dispositif fiscal innovant qui repose sur un mécanisme totalement inversé du versement pour dépassement du plafond légal de densité. Destiné à lutter contre l'étalement urbain, il permettra, aux communes qui le souhaitent, de taxer une sous-utilisation du potentiel foncier dans les zones urbaines et à urbaniser des POS ou des PLU.

1. LE PRINCIPE

Perçue auprès des constructeurs à l'occasion de leur projet, cette nouvelle taxe ne peut être instituée que dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, et plus **spécifiquement dans les zone U et AU ou U et NA**. La commune est libre d'identifier les secteurs sur lesquels elle souhaite encourager le constructeur ou l'aménageur à une réflexion sur la taille du terrain, le nombre de maisons construites et la surface constructible.

Les secteurs sur lesquels le VSD est prévu devront être reportés, pour information, en annexe graphique du PLU ou du POS.

Le SMD sera **fixé pour une durée minimale de 3 ans** à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué.

Cette taxe sera due dès lors que la **SHON totale envisagée** sur le terrain d'assiette de l'opération est **inférieure au minimum de densité prévu**.

Taxe facultative, le versement pour sous-densité pourra être appliqué aux demandes de permis de construire déposées après le 1^{er} mars 2012 si la commune ou l'EPCI compétent en matière de POS ou PLU l'a institué par délibération.

L'institution du VSD entraîne la **suppression de plein droit** sur tout le territoire du **versement pour dépassement du plafond légal de densité**.

2. LE CALCUL

La collectivité devra fixer un seuil minimal de densité (SMD). Le SMD doit être supérieur à la moitié et inférieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU ou le POS.

Ex. : si le COS est de 1, le SMD devra être compris entre 0,5 et 0,75.

NB : En l'absence de COS, il conviendra de se référer aux règles de volume, d'emprise au sol, etc.

Le versement sera fonction de la surface manquante et de la valeur du terrain déclarée. Ce versement ne pourra être supérieur à 25% de la valeur du terrain.

Ex. : si le prix du terrain est de 140 000 €, le VSD ne pourra excéder 35 000 €.

EXEMPLES

1. Construction d'une maison individuelle de 160 m² de SHON

Terrain : 800 m²/140 000 €

COS = 1 SMD = 0,6 soit 480 m² SHON min.

$$\text{VSD} = \frac{140\,000\ \text{€}}{2} \times \frac{480\ \text{m}^2 - 160\ \text{m}^2}{480\ \text{m}^2} = 46\,666,67\ \text{€}$$

Mais VSD ne peut être \geq à 25% de la valeur du terrain (140 000 €) donc de 35 000 € max.

Le pétitionnaire devra s'acquitter du VSD à hauteur de 35 000 € et non pas 46 666,67 €.

2. Construction d'une maison individuelle de 300 m² de SHON

Terrain : 1 500 m²/ 100 000 €/300 m²
inconstructibles liés à des servitudes

COS = 0,5

SMD = 0,3 soit $(1\,500\ \text{m}^2 - 300\ \text{m}^2) \times 0,3 = 360\ \text{m}^2$ SHON min.

$$\text{VSD} = \frac{100\,000\ \text{€}}{2} \times \frac{360 - 300}{360} = 8\,333,33\ \text{€}$$

Le VSD est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain déclarée par le constructeur par le rapport entre :

- la surface manquante pour la construction atteigne le seuil minimal de densité,
- et la surface de construction résultant du seuil minimal de densité.

$$\frac{\text{Valeur déclarée du terrain}}{2} \times \frac{(\text{SMD} \times \text{surface terrain}) - \text{surface construite}}{(\text{SMD} \times \text{surface terrain})}$$

Conformément à l'article L. 331-41 al. 1 du Code de l'urbanisme, seront **exonérés de plein droit** :

- les constructions affectées à un service public ou d'utilité publique listées par décret,
- les logements sociaux de type PLA-I,
- certaines surfaces agricoles,
- les aménagements prescrits par un PPRNP, un PPRT ou un PPRM,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les constructions d'une superficie inférieure à 5 m².

Conformément à l'article L. 331-41 al. 2 du même code, la collectivité pourra également **décider d'exonérer d'autres constructions** limitativement énumérées par le code, à savoir :

- les logements sociaux bénéficiant d'un taux réduit de TVA,
- les locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un PTZ dans la limite de 50 % de la surface,
- les locaux de commerce de détail d'une surface inférieure à 400 m²,
- les locaux industriels et leurs annexes,
- les immeubles classés par les monuments historiques classés ou inscrits.

3. LE RESCRIT

Le constructeur pourra utiliser la procédure de **rescrit fiscal** créée par la loi, qui lui permettra d'interroger la direction départementale des territoires (DDT) et de se prévaloir de ses réponses ou de son silence, afin de réduire la surface du terrain soumise à taxation, dans les cas suivants :

- lorsque le terrain comporte des parties rendues inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- lorsque le SMD ne peut être atteint du fait de servitudes administratives,
- en l'absence de COS.

Dans la dernière hypothèse, le contribuable pourra éventuellement fournir une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale qui s'attache au terrain d'assiette de la construction projetée. La DDT devra transmettre la demande du contribuable au maire de la commune, lequel dispose d'un mois pour formuler des observations. A la suite de quoi, la DDT pourra adresser une réponse au contribuable. La réponse motivée de la DDT devra être adressée au contribuable dans les 3 mois suivant la demande.

A défaut de réponse dans ce délai :

- les propositions de solution présentées par le contribuable dans sa demande d'éclaircissement seront opposables à l'administration ;
- en l'absence de COS et pour simplifier, le SMD ne pourra être supérieur à 0,75 afin que la surface minimale de densité ne soit pas supérieure aux ¾ de la SHON potentielle maximale déclarée par le contribuable sur le terrain d'assiette de la construction (*NB : cette position n'engage que l'EPF et constitue une interprétation des dispositions législatives en raison de l'imprécision de celles-ci et dans l'attente des dispositions réglementaires*).

POUR PREPARER LA MISE EN PLACE DU VSD

Consulter le site suivant sur lequel vous trouverez des exemples de délibération :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>