

LA NOUVELLE TAXE D'AMENAGEMENT

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 refond la fiscalité de l'urbanisme avec deux objectifs affichés : réduire la complexité du dispositif actuel et assurer une souplesse pour les collectivités afin de relier la fiscalité au projet de territoire en lien avec les documents d'urbanisme. La taxe d'aménagement, se substituant à la TLE et à certaines participations d'urbanisme, constitue la pierre angulaire de cette réforme.

La taxe d'aménagement sera applicable aux demandes d'**autorisation d'urbanisme** (permis de construire, d'aménager ainsi qu'aux déclarations préalables) **déposées au 1^{er} mars 2012**.

L'application de cette taxe impose aux collectivités de **délibérer avant le 30 novembre 2011** sur les taux, les exonérations et, sauf les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, sur l'institution même de la taxe.

Par rapport à la TLE, la surface prise en compte pour le calcul de la taxe d'aménagement n'est plus la SHON, mais désormais la **somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des façades des bâtiments, déduction faite des vides et trémies**.

Les **valeurs forfaitaires par m²** sont définies par le législateur (ex. : 660 €/m² pour tout type de construction hors Ile-de-France) et réévaluées annuellement au regard de l'indice du coût de la construction.

Le Code de l'urbanisme prévoit un **abattement automatique pour certaines installations** (ex. : abattement de 50% sur la valeur forfaitaire pour les 100 premiers m² de locaux à usage d'habitation principale), des **exonérations de plein droit** et la possibilité d'**exonérations facultatives** limitativement énumérées (cf. tableau ci-dessous).

Pour la part communale et intercommunale, un **taux de base** compris entre **1% et 5%** est prévu.

Celui-ci pourra être **modulé selon les secteurs**, en fonction des besoins en équipements publics liés à l'urbanisation.

Un **taux majoré**, pouvant atteindre **20%**, pourra être institué par la collectivité sur délibération motivée en raison de construction nouvelles rendant nécessaire soit la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, soit la création d'équipements publics généraux.

FORMULE DE CALCUL DE LA TA

$$TA = \text{Assiette} \times \text{Valeur} \times \text{Taux}$$

EXEMPLE

- Maison individuelle de 160 m² située hors Ile-de-France
- Taux communal de 5 %

$$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 5\% = 1\,650 \text{ €}$$

$$60 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 5\% = 1\,980 \text{ €}$$

TOTAL TA = 3 630 €

EXEMPLE

- Local à usage industriel de 1 000 m² situé hors Ile-de-France
- Exonération de 25% de la TA votée par le Conseil municipal pour les locaux industriels
- Taux communal de 3%

$$1\,000 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 3\% = 19\,800 \text{ €}$$

$$19\,800 \text{ €} \times 25\% = 4\,950 \text{ €}$$

TA = 4 950 €

Cette flexibilité du taux s'explique par la **suppression de plusieurs participations d'urbanisme**, dont le PAE en 2012.

En outre, seront supprimées à partir du 1^{er} janvier 2015, la PVR, mais également la participation pour raccordement à l'égout, sans aucune autre compensation. Dès lors, à compter de cette date, seules les recettes de la taxe d'aménagement permettront à la commune de couvrir les coûts en équipements publics liés à l'urbanisation.

POUR ALLER PLUS LOIN

- *Se reporter à la fiche spécifique à la taxe d'aménagement ainsi qu'au tableau relatif à l'entrée en vigueur de la loi.*

- *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>

LE REGIME DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Art. L. 331-1 et suiv. du Code de l'urbanisme

Institution	<p>* Institution de plein droit : Communes dotées d'un POS ou d'un PLU</p> <p>* Institution par délibération spéciale : Autres communes et EPCI compétents en matière de PLU (sous réserve de l'accord préalable de toutes les communes)</p>	
Champ d'imposition	Toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation en vertu du Code de l'urbanisme (et non pas seulement le PC avec la TLE) càd permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable	
Exonérations de plein droit <i>Art. L. 331-7 CU</i>	<p>* Constructions ou aménagements destinés à être affectées à un service public ou d'utilité publique (liste fixée par décret)</p> <p>* Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>* Dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectés aux activités équestres</p> <p>* Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN</p> <p>* Constructions de locaux d'habitation ou d'hébergement bénéficiant d'un PLA-I</p> <p>* Constructions et aménagements réalisés dans les ZAC</p> <p>* Aménagements prescrits par un PPRNP, un PPRT ou un PPRM</p> <p>* Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli</p> <p>* Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention PUP (Projet urbain partenarial)</p> <p>* Constructions dont la surface est ≤ à 5 m²</p>	
Exonérations facultatives <i>Art. L. 331-9 CU</i>	<p>Exonération de tout ou partie :</p> <p>* Logements sociaux (habitation ou hébergement) bénéficiant du taux réduit de TVA</p> <p>* Locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un PTZ et ne bénéficiant pas de l'abattement de 50 % pour les 100 premiers m² : exonération dans la limite de 50 % de la surface</p> <p>* Locaux à usage industriel et leurs annexes</p> <p>* Locaux de commerce de détail d'une surface inférieure à 400 m²</p> <p>* Immeubles classés parmi les monuments historiques classés ou inscrits</p>	
Base d'imposition	<i>Surface de construction</i>	Abandon de la SHON. = Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond > à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades de bâtiments, déduction faite des vides et trémies.
	<i>Valeur forfaitaire au m²</i> <i>Art. L. 331-11 et L. 331-13 CU</i>	Construction = 660 €/m ² pour les communes hors Ile-de-France Valeurs révisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction
	<i>Abattement de 50 %</i> <i>Art. L. 331-12 CU</i>	<p>* Logements sociaux (habitation ou hébergement) bénéficiant du taux réduit de TVA</p> <p>* Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes dans la limite des 100 premiers m² (abattement ne pouvant être cumulé avec celui bénéficiant aux logements sociaux)</p> <p>* Locaux à usage industriel et leurs annexes</p> <p>* Entrepôts et hangars exploités commercialement et non ouverts au public</p> <p>* Parcs de stationnement couverts et exploités commercialement</p>
Taux modulable	<i>Taux de base</i> <i>Art. L. 331-14 CU</i>	<p>Sur tout le territoire :</p> <p>* 1 % en l'absence de délibération des communes dotées d'un PLU ou POS</p> <p>* de 1 à 5 % si délibération de la collectivité avec la possibilité de taux différents par secteur selon les aménagements à réaliser</p>
	<i>Taux majoré</i> <i>Art. L. 331-15 CU</i>	<p>Sur une partie localisée du territoire :</p> <p>Au delà de 5 % et jusqu'à 20 % si délibération motivée en raison de constructions nouvelles rendant nécessaire soit la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, soit la création d'équipements publics généraux</p>
Validité du taux	1 an renouvelable tacitement	