

Réforme de la fiscalité de l'aménagement



Présentation Générale

Conseil Municipal
14 Novembre 2011



Réforme de la fiscalité de l'aménagement

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



Pour quels objectifs ?

Principaux objectifs :

➤ Simplification

- Diminution du nombre de taxes et participations
- Fin du système des 9 catégories de construction
- Fin du système des exonérations en fonction du type de taxes

➤ Souplesse pour les collectivités

- Sectorisation des taux et non plus un taux unique sur tout le territoire communal
- Liberté de fixation du ou des taux et des exonérations

Quel calendrier ?

- Date d'entrée en vigueur du nouveau régime :
1er mars 2012
- Période transitoire du **1er mars 2012 au 1er janvier 2015**, permettant le choix entre :
 - la TA au taux majoré
 - la TA limitée à 5% + les participations
- Suppression des participations au **1er 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 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 participation pour aménagement d'ensemble (PAE)
- Remarque : La redevance d'archéologie préventive (RAP) et la redevance pour création de bureaux en IDF sont traitées de manière spécifique

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

La taxe d'aménagement est constituée de 3 parts

- Une part destinée aux communes ou aux EPCI
- Une part destinée aux départements
- Une part destinée à la région en région Ile-de-France

Fait générateur de la taxe

- Opérations de construction
de reconstruction
d'agrandissement
- Installations ou aménagements soumis à une autorisation au titre du Code de l'urbanisme
- Procès-verbal suite à infraction

La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

Le principe

➤ de plein droit :

- communes dotées d'un PLU ou d'un POS
- communautés urbaines

} sauf renonciation
expresse sur
délibération

➤ 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

⇒ Sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'EPCI

⇒ Durée de validité de la délibération instituant le principe = 3 ans

Reconduction tacite d'année en année

La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

Le choix du taux

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

- taux communs : de 1 à 5%
de 1% pour les collectivités où la taxe est instituée de plein droit ⇒ nécessité d'une délibération pour un taux supérieur
- si établissement d'un taux supérieur à 5% : nécessité d'une délibération motivée **en fait et en droit** pour le secteur concerné
⇒ **conséquence** :
 - les participations sont **définitivement** supprimées dans le secteur considéré
 - le VD/PLD est **définitivement** supprimé sur ce même secteur

⇒ Durée de validité de la délibération fixant le taux et les exonérations = 1 an

Reconduction tacite d'année en année

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : 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

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

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : 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

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : l'abattement

- 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

- Il concerne :
 - Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors PLAI
 - 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

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : mode de calcul

Taux d'imposition et sectorisation

Le taux résulte d'un choix de la collectivité ; il peut être sectorisé :

- taux communs : **1 à 5%** (TLE actuelle)
- pouvant être portés jusqu'à **20%** dans certains secteurs si ils nécessitent de réaliser des travaux substantiels d'équipements publics

⇒ Conséquence :

Au-delà de 5% :

- les participations sont **définitivement** supprimées dans le secteur considéré
- le VD/PLD est **définitivement** supprimé sur ce même secteur

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : les exonérations

Exonérations de plein droit :

- Les constructions et aménagements destinés au service public
- Les constructions aidées (PLAI)
- Les locaux agricoles
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN, des ZAC et des PUP
- Les aménagements prescrits par un PPRI
- 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

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : les 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

La Taxe Locale d'Équipement : calcul de la part communale

Maison individuelle de 104 m² située hors Ile-de-France
➤ Taux communal de 1,5% (actuel)

| Surface | X | Valeur | X | Taux |
|---------|---|--------|---|------|
|---------|---|--------|---|------|

| | | | | | |
|-------------------|---|-------|---|------|---------|
| 80 m ² | X | 370 € | X | 1,5% | = 444 € |
|-------------------|---|-------|---|------|---------|

| | | | | | |
|-------------------|---|-------|---|------|---------|
| 24 m ² | X | 541 € | X | 1,5% | = 195 € |
|-------------------|---|-------|---|------|---------|

TOTAL = 639 €

La taxe d'aménagement : exemple de calcul de la part communale

Maison individuelle de 104 m² située hors Ile-de-France
➤ Taux communal de 2% (proposition)

| Surface | X | Valeur | X | Taux |
|---------|---|--------|---|------|
|---------|---|--------|---|------|

100 m² X 330 € X 2% = 660 €

4 m² X 660 € X 2% = 52,80 €

TOTAL = 712,80 €

La taxe d'aménagement : le recouvrement

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