

Fiche technique DDT

La réforme de la fiscalité de l'urbanisme :

Objectifs, modalités de mise en oeuvre et rôle des collectivités

SEPTEMBRE 2011

La fiscalité de l'urbanisme est actuellement régie par un nombre conséquent de taxes parfois difficiles à appréhender aussi bien pour le contribuable que les collectivités.

*En vue de simplifier le système actuel tout en assurant des ressources pour les collectivités, la **loi n°2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificative pour 2010** a institué une nouvelle fiscalité de l'urbanisme. Elle comprend deux taxes :*

- *la taxe d'aménagement, remplaçant à terme les différentes taxes et participations existantes*
- *le versement pour sous densité, héritage du Grenelle de l'Environnement pour favoriser une densification des espaces urbanisés.*

La présente fiche technique a pour but de présenter ces nouveautés en vue d'aider les collectivités dans l'instauration de ces nouvelles taxes.

La taxe d'aménagement

Quand s'appliquera cette taxe ?

La taxe d'aménagement entre en vigueur au 1er mars 2012. Elle sera donc applicable pour toute nouvelle demande de permis de construire ou déclaration de travaux déposée à compter de cette date.



En cas de permis modificatif, la date de référence est la date de dépôt de la demande initiale. La fiscalité applicable est donc la fiscalité en vigueur à la date du dépôt du permis initial.

Quelles taxes remplace-t-elle ?

La taxe d'aménagement remplace à compter du 1er mars 2012 :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS),
- la taxe départementale pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE),
- la participation instituée au titre d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

A compter du 1er janvier 2015 : elle remplacera également :

- la participation de raccordement à l'égout (PRE),
- la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS),
- la participation pour voiries et réseaux (PVR),
- le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD).

La redevance d'archéologie préventive (RAP), les participations en ZAC et en projet urbain partenarial (PUP) et la participation pour équipement public exceptionnel (PEPE) seront toujours en vigueur, même après 2015.

Qui bénéficiera de cette taxe ?

La taxe d'aménagement comprendra une part communale et une part départementale. Cette dernière permettra de financer les espaces naturels sensibles et les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).

Comment instaurer la part communale de cette taxe ?

Commune disposant d'un POS ou d'un PLU

- En l'absence de délibération, la taxe s'appliquera de plein droit avec un taux de 1%.
- Avec délibération (antérieure au 30 novembre de l'année N-1), le conseil municipal peut :
 - renoncer à la part communale pour une durée minimale de 3 ans,
 - choisir pour une durée minimale d'un an, un taux compris entre 1% et 5%.

Commune ne disposant pas de POS ou de PLU

- En l'absence de délibération, aucune part communale ne sera instaurée.
- Avec délibération (antérieure au 30 novembre de l'année N-1), le conseil municipal peut choisir pour une durée minimale d'un an un taux compris entre 1% et 5%.

Remarques :

- la commune peut choisir d'appliquer un taux unique sur son territoire ou des taux différenciés en vue de favoriser l'urbanisation dans un secteur donné,
- le taux peut localement être majoré au-delà de 5% et dans la limite de 20% sous réserve de justification. Dans ce cas les autres dispositifs (PRE, PNRAS, PVR, VDPLD) sont définitivement supprimés.



Pour instaurer la part communale en 2012, la commune doit délibérer avant le 30 novembre 2011.

Comment instaurer la part départementale de cette taxe ?

Le conseil général doit délibérer avant le 30 novembre de l'année N-1. Il instaurera un taux unique pour l'ensemble du territoire. Par contre, il pourra fixer un taux de répartition entre le financement de la protection des espaces naturels sensibles et celui des CAUE.

Comment est calculée cette taxe ?

La part communale (départementale) de la taxe correspond au produit suivant :

<p>Valeur de référence x surface de construction (ou nombre d'aménagements) x taux choisi par la commune (par le département)</p>

- Pour les constructions, la surface à prendre en compte comprend toutes les surfaces, au nu intérieur des façades, closes et couvertes de hauteur supérieure à 1,80m. Elles comprennent donc également les caves, les garages...
- Pour les constructions, la valeur de référence vaut 660€/m² (révisable annuellement au 1er janvier).

Exemple :

Avec un taux communal de 4% et départemental de 0,8%, pour une habitation individuelle de 150 m² (abattement de 50 % sur les 100 premiers m²) :

TA communale : 2640€

$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 4\% = 1320 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 4\% = 1320 \text{ €}$

TA départementale : 528€

$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 0,8\% = 264 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 0,8\% = 264 \text{ €}$

TA totale = TA communale + TA départementale = 3168€

Existe-t-il des abattements et exonérations ?

- Des abattements de 50% sont possibles pour certains locaux (HLM, usage industriel ou artisanal...) et pour les 100 premiers m² d'une habitation principale.
- Des exonérations de plein droit sont prévues pour certains aménagements (services publics, activités agricoles...).
- Des exonérations peuvent être instituées par délibération pour certains usages.

Qui assurera la liquidation et le recouvrement de la taxe d'aménagement ?

- La liquidation sera assurée par les services de l'État en charge de l'urbanisme (DDT).
- Le recouvrement sera réalisé par les comptables publics (DGFIP).

Le versement pour sous-densité

De quoi s'agit-il ?

Le versement pour sous-densité (VSD) vise à taxer au profit exclusif de la commune une utilisation insuffisamment dense des espaces urbanisés afin de concrétiser les engagements du Grenelle de l'Environnement pour lutter contre l'étalement urbain et pour favoriser une gestion économe de l'espace. Pour instaurer le VSD, la commune doit disposer d'un POS ou PLU.

Cette taxe est-elle obligatoire ?

Non : Le versement pour sous-densité est facultatif : il doit être considéré comme un outil à disposition des communes à POS ou PLU pour favoriser la densification des espaces urbanisés.

Comment instaurer cette taxe ?

La commune doit d'abord fixer un seuil minimal de densité (SMD) selon les secteurs. La densité s'entend ici comme le rapport entre la surface de construction et la surface du terrain.

- pour les zones avec COS, le SMD doit être compris entre la moitié et les trois quarts du COS (C'est-à-dire par exemple, pour un COS de 1, le SMD doit être compris entre 0,5 et 0,75),
- pour les zones sans COS, le SMD est librement défini par la commune.

Qui doit s'acquitter de cette taxe ?

Le versement pour sous-densité est dû par le pétitionnaire de toute demande de permis de construire portant sur une construction nouvelle qui n'atteint pas le seuil minimal de densité. Cette taxe ne s'applique donc pas aux constructions existantes ni aux constructions soumises à déclaration préalable.

Quelle est la valeur de cette taxe ?

Le versement pour sous-densité vaut la moitié de la valeur du terrain (déclaration du pétitionnaire) multipliée par le pourcentage de surface de construction manquante pour atteindre le seuil minimal de densité.

Exemple : construction d'une maison individuelle de 300 m² sur un terrain de 1500 m²

- valeur du terrain déclarée par le demandeur : 100 000 €
- seuil minimal de densité dans ce secteur : 0,30

Calcul du VSD :

- Surface de construction résultant du SMD : $1500\text{m}^2 \times 0,3 = 450\text{m}^2$
- Calcul du VSD : $50\,000\text{ €} \times (450 - 300) / 450 = 16\,666\text{ €}$

Existe-t-il des exclusions ou exonérations ?

Le versement pour sous-densité ne s'applique pas pour les zones soumises à servitudes administratives ou inconstructibles pour des raisons physiques. Le régime des exonérations est identique à celui de la taxe d'aménagement.

Après notification de la taxe, le pétitionnaire peut argumenter pour prouver son incapacité à respecter le seuil minimal de densité (configuration du terrain, nature du sol....).

Le versement pour sous-densité peut-il être remboursé ?

En cas de respect ultérieur du seuil minimal de densité par le dépôt d'un permis de construire modificatif dans le délai de validité du permis initial, le produit de la taxe est remboursé au pétitionnaire par un dégrèvement en sa faveur.

En cas de respect ultérieur du seuil minimal de densité par le dépôt d'un nouveau permis de construire, le produit de la taxe est acquis définitivement.

Pour en savoir +:

- www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html
- www.doubs.equipement-agriculture.gouv.fr/l-application-du-droit-des-sols-r106.html

DDT 25 – Service Urbanisme, Habitat et Ville
Tél 03 81 65 62 51 – ddt-suhv@doubs.gouv.fr
www.doubs.equipement-agriculture.gouv.fr

