

La nouvelle fiscalité de l'aménagement

Mai 2012

SOMMAIRE



Mairieconseils

Mai 2012

1

2/3 Introduction

LA TAXE D'AMENAGEMENT

4	Schéma de synthèse
5/6	La Taxe d'Aménagement
7/8	La base d'imposition
9	Taux
10	Mode de calcul
11/12	Exonérations
13-15	Schémas
16	Récapitulatif

VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE

17	Généralités
18	Caractéristiques
19	Méthode de calcul

LA PFAC ou PAC : PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

20	Généralités
----	-------------

- La loi du 29 décembre 2010 a réformé les taxes d'urbanisme en fusionnant une série de prélèvements en une taxe unique (taxe d'aménagement), et en redonnant vie aux participations d'urbanisme à caractère fiscal (versement pour sous-densité).

- A compter du 1er mars 2012 sont supprimées
 - La taxe locale d'équipement (TLE)
 - La taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS)
 - la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)
 - La taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (instituée en 1987 pour financer les infrastructures routières nécessaires à l'organisation des JO d'Albertville)
 - La taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile de France au programme d'aménagement d'ensemble (pour financer le logement)
 - La participation pour aménagement d'ensemble (PAE)

INTRODUCTION (suite)



- 2 nouveaux impôts les remplacent

La taxe d'aménagement

Le versement pour sous densité

- A compter du 01/01/2015 sont également supprimées*

→ La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)

→ La participation pour voirie et réseaux (PVR)

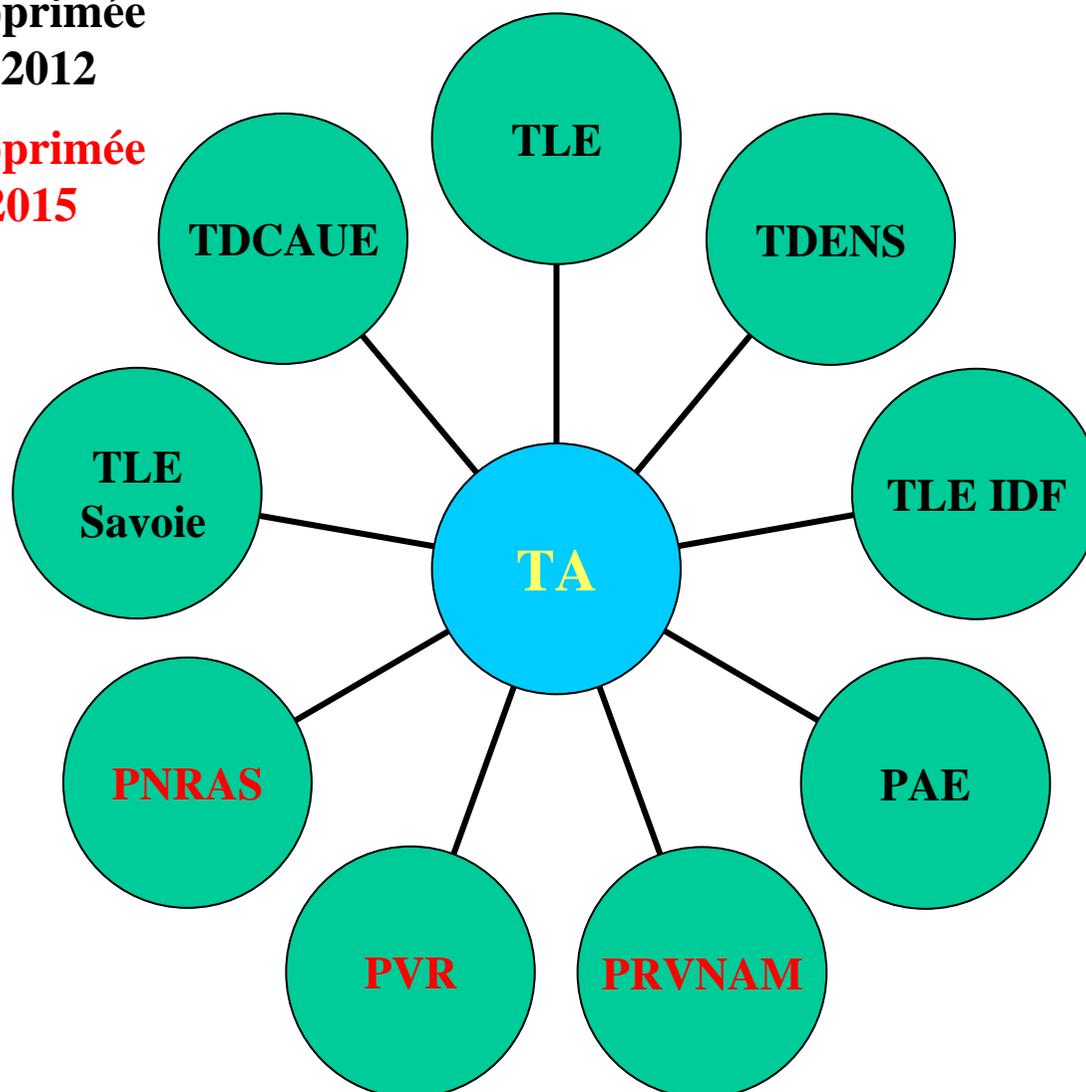
→ La participation des riverains de voies nouvelles applicables à l'Alsace et
et la Moselle (PRVNAM)

* La suppression de la participation pour raccordement à l'égout (PRE) initialement prévue pour 2015 va être remplacée à partir du 1^{er} juillet 2012 par une nouvelle participation pour l'assainissement collectif qui garantira le financement de raccordement aux réseaux d'eaux (voir p.20).

Schéma de synthèse

Supprimée
dès 2012

Supprimée
en 2015



Légende:

- TLE → Taxe locale d'équipement
- TDENS → taxe départementale des espaces naturels sensibles
- TDCAUE → taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- TLE Savoie → taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie
- TLE IDF → taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile de France
- PAE → participation pour aménagement d'ensemble
- PRVNAS → participation des riverains de voies nouvelles applicables aux départements de l'Alsace et de la Moselle
- PVR → participation pour voirie et réseaux
- PNRAS → participation pour non-réalisation d'aires de stationnement

La taxe d'Aménagement (TA)



- Qui peut la **percevoir** ? commune ,EPCI, département et la région Ile de France.
- **Prélèvement** effectué de plein droit pour les communes disposant d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines. Dans les autres cas il faut une délibération
 - du conseil municipal
 - des EPCI compétents en matière de PLU en lieu et place des communes et avec leur accord (majorité des 2/3 des conseils municipaux représentant au moins la moitié de la population totale, ou l'inverse)
- **Délibérations** (prises avant le 30/11 pour une publication au 01/01 suivant)
 - pour instituer, supprimer ou renoncer à la TA valable pour une durée minimale de 3 ans
 - fixant le taux et les exonérations valable 1 an avec reconduction tacite chaque année

La taxe d'Aménagement (TA)



> Mairieconseils

Mai 2012

6

- Quel est le **fait générateur** ?

La construction ou la reconstruction (date de délivrance de l'autorisation de construire), l'agrandissement des bâtiments (date de délivrance du permis modificatif) et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

→ la date de délivrance du procès-verbal constatant la ou les infractions en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager

- Qui **paye** ?

Les bénéficiaires de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Les responsables de la construction en cas de construction sans autorisation ou en infraction.

Base d'imposition de la TA



- **L'assiette** : une valeur par m² appliquée à la surface du bien imposable : 660 euros (748 euros en Ile de France) en 2012
(valeurs révisées au 1/01 chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme)

- S'y ajoutent la valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement:
 - 3 000 € par emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs
 - 10 000 € par emplacement d'habitation légère de loisir,
 - 200 € par m² de piscine
 - 10 € par m² de panneau photovoltaïque au sol,
 - 3 000 € par éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
 - 2 000 € par emplacement d'aire de stationnement non comprise dans la surface de construction, (montant pouvant être porté à 5000 € sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS ou de PLU)

Base d'imposition de la TA

- La **surface** à prendre en compte:
Total des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre (dont les dépendances: caves, garages, sous-sols etc.), calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (ce qui permet de ne pas prendre en compte l'isolation), déduction faite des vides et des trémies.

- L'**abattement** de 50% concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction : (la valeur forfaitaire par m² est donc de 330 € (374 € en IDF) pour
 - les 100 premiers m² des résidences principales
 - les constructions abritant des activités économiques (locaux à usage industriel ou artisanal)
 - les logements HLM
 - les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État
 - les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
 - les parcs de stationnement couverts payant

- Une délibération fixe le taux et le secteur où il s'applique avec la possibilité d'avoir des taux différents pour tenir compte des différences de coûts de l'urbanisation dans les divers secteurs de cet espace:
 - commune (ou EPCI) taux compris entre 1 et 5% par secteurs définis dans un document graphique figurant en annexe du PLU ou du POS (ou affichés en mairie)
 - dans les collectivités où la taxe est instituée de plein droit le taux est de 1% en l'absence de délibération
 - le taux peut être supérieur (jusqu'à 20%) par une délibération motivée* mais les participations sont définitivement supprimées dans le secteur concerné**
 - Département : taux fixé entre 0 et 2,5% (même assiette et exonérations que la part communale et intercommunale (délibération valable 1 an)
 - Région Ile de France: le taux ne peut pas dépasser 1% (délibération valable 1 an)

* En cas de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou d'équipements publics généraux nécessaires.

** La participation pour raccordement à l'égout, celle destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement, celle pour voirie et réseaux et la participation des riverains

Mode de calcul de la TA



Mode de calcul de la taxe
=
surface X valeur forfaitaire X taux de la commune ou de l'EPCI

- **A noter** L'Etat effectue un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement de 3 % sur le montant de la taxe .

■ Exonérations de plein droit concernent

- Les constructions destinées au service public ou d'utilité publique
- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des risques miniers
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans
- Les locaux des exploitations et coopératives agricoles
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national (OIN: l'EPADESA par exemple), les zones d'aménagement concerté (ZAC) et des projets urbains partenariaux (PUP)
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

- Des **exonérations partielles ou totales** peuvent également être décidées par les collectivités locales pour :
 - Les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA
 - Les constructions industrielles
 - Les commerces de détail d'une surface inférieure à 400 m² en vue d'assurer le maintien du commerce de proximité
 - Les travaux autorisés sur les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire
 - Les habitations de plus de 100 mètres carrés (donc exclues de l'abattement à la base de 50%) utilisées comme résidence principale et financées à l'aide d'un prêt à taux zéro (exonération pouvant aller jusqu'à 50%)

EPCI ayant la compétence PLU

Communes membres

Délibèrent pour autoriser
l'EPCI à instaurer la taxe d'aménagement

+

EPCI

Délibère :

- 1) la taxe d'aménagement
- +
- 2) **taux de 1 à 5%**
- +
- 3) les exonérations facultatives
(Le cas échéant)

Si choix de taux différenciés selon les secteurs :

+

Délibération par secteurs

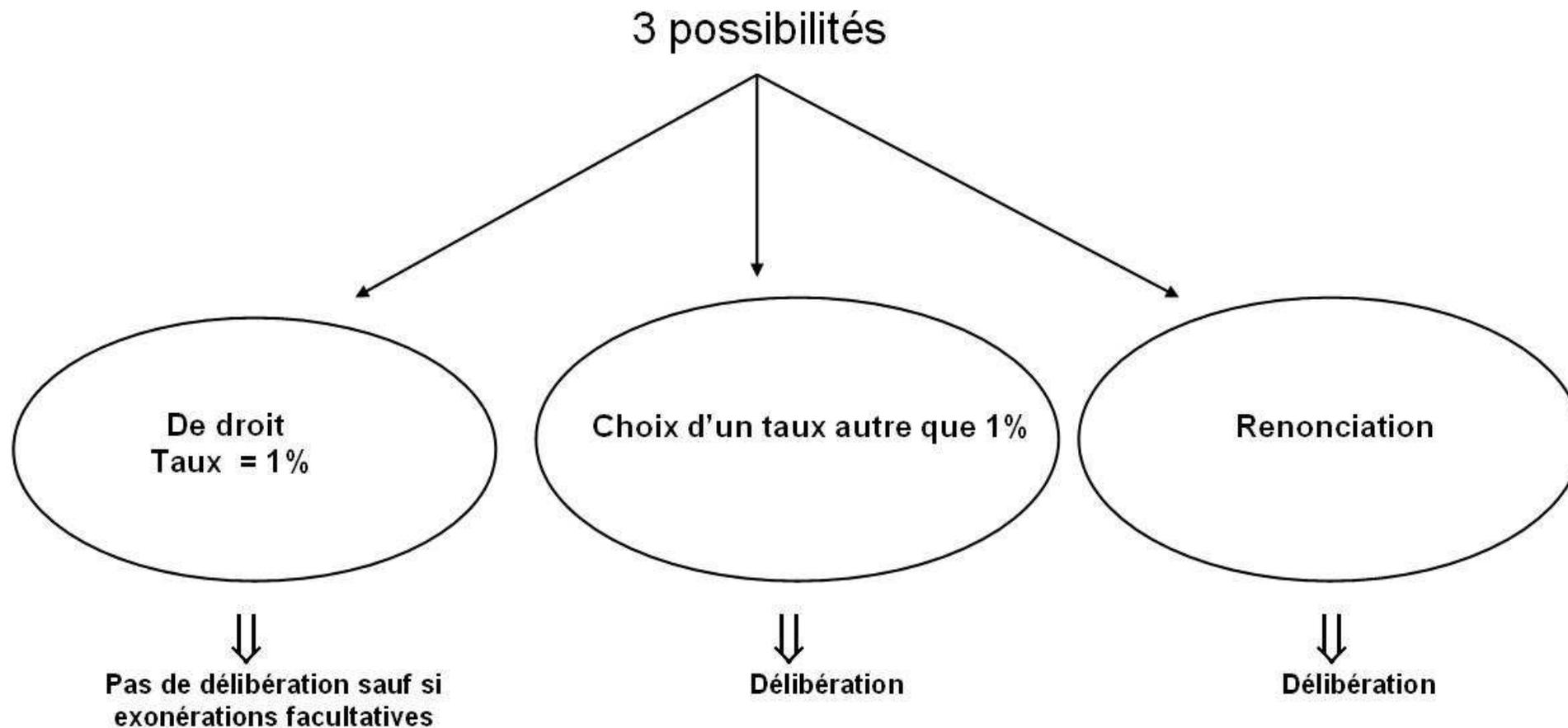
Délibération simple + plan

Délibération motivée + plan

Si le taux est compris
entre 1 et 5%

Si le taux est > à 5%
(Dans la limite de 20%)

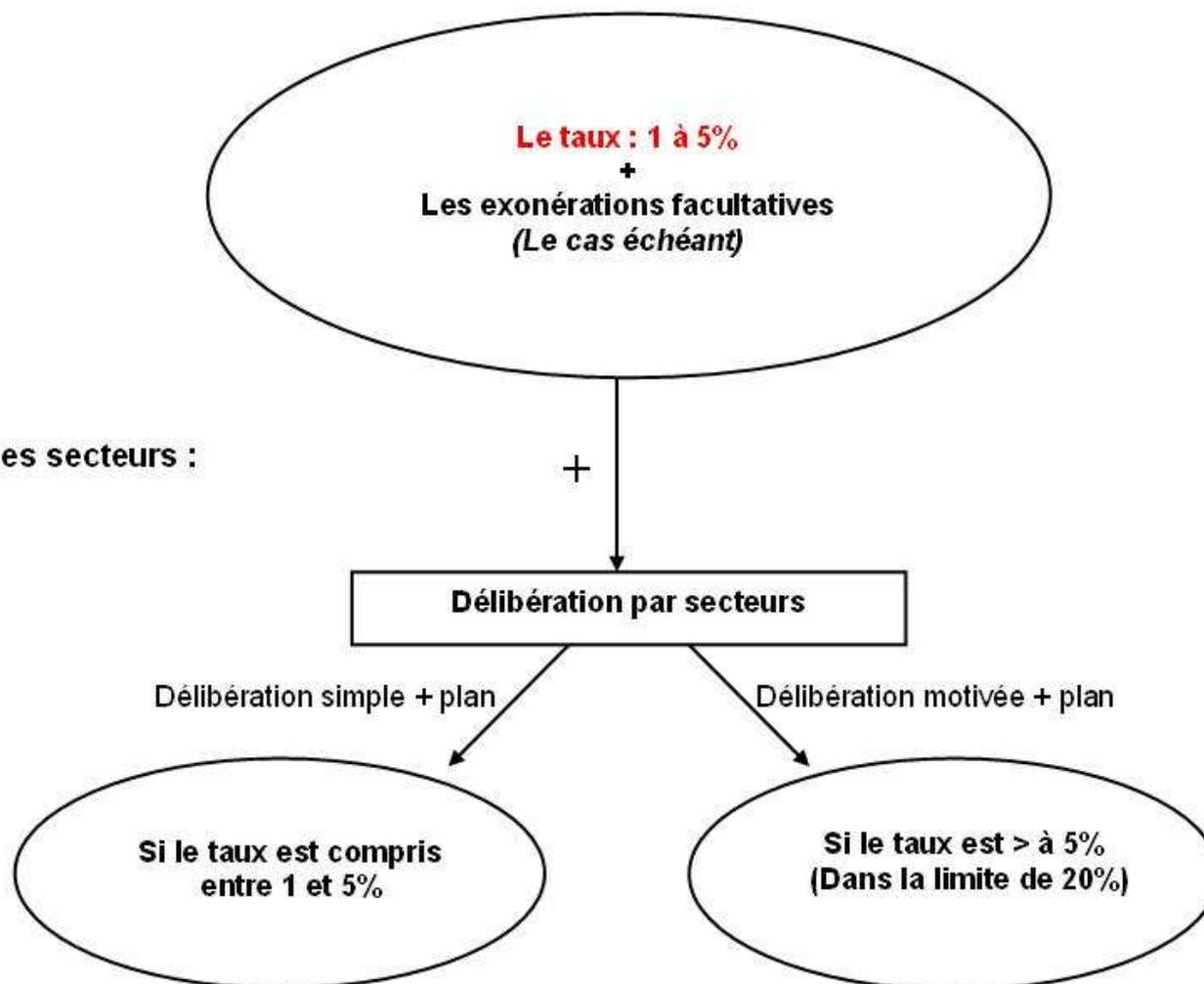
Commune ayant un PLU ou CU



Commune ayant un PLU ou CU

Instauration de plein droit : taxe d'aménagement > à 1%

Si choix de taux différenciés selon les secteurs :

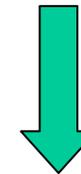


Récapitulatif

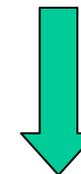
Ce qu'il faut faire avant le 30 novembre 2012 pour une application en 2013



Voter un taux entre 1 et 5% avec ou non une différenciation de zones



Décider de percevoir ou non la taxe d'aménagement.



Voter ou non les exonérations possibles.



Prendre une délibération spécifique concernant les taux entre 5% et 20% sur les zones où cela est possible.

Le taux de TA est de 1% au 1er mars 2012 sur l'ensemble des PLU si aucune délibération n'a été prise avant le 30 novembre 2011.

- **Outil d'intervention facultatif** des communes et des EPCI pour un seuil minimal de densité (SMD) par secteur afin d'éviter un étalement des constructions sur l'espace urbain :
 - délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU
 - pour une durée minimum de 3 ans
 - ne peut être inférieur à la moitié ou supérieur aux trois quarts de la densité maximale fixée sur le PLU ou le POS*
 - déterminé par secteurs définis sur un document graphique figurant à l'annexe du PLU ou du POS

* Si la densité est de 100 habitants/km² par exemple, le SMD sera compris entre 50 et 75 habitants/km².

Les caractéristiques du VSD



- Le **redevable** de la taxe est le constructeur lorsqu'il ne respecte pas le seuil fixé.
 - Comme pour la taxe d'aménagement, le VSD sera applicable aux autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012 et du 1er janvier 2014 à Mayotte.
- Attention !** Le versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) L.112-2 est supprimé de plein droit en cas d'institution du versement pour sous-densité.
- Les **exonérations de plein droit sont les mêmes** que celles prévues pour la Taxe d'Aménagement sauf pour les constructions situées en OIN, ZAC et PUP. Les **exonérations facultatives sont les mêmes sans exception.**

Méthode de calcul du VSD



- Egal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le SMD et la surface de la construction résultant du SMD.
 - le versement ne peut dépasser 25% de la valeur déclarée du terrain
 - la **valeur du terrain** est déclarée par le demandeur du permis de construire lors du dépôt de la demande, elle est appréciée à la date de ce dépôt

$$\left(\frac{\text{Valeur déclarée du terrain}}{2} \right) \times \left(\frac{\text{Surface de la construction selon application du SMD} - \text{Surface construite}}{\text{Surface de la construction selon application du SMD}} \right)$$

La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)



Mairieconseils

Mai 2012
20

- Facultative, remplace la PRE à partir du 1^{er} juillet 2012.
- Son plafond est fixé à 80% du coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement non collectif (ANC) mais ce plafond pourra désormais être diminué de la somme éventuellement versée par le propriétaire au titre des travaux de réalisation de la partie publique du branchement .
- Exigible à compter de la date du raccordement effectif au réseau public de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble et ce dès lors et seulement si ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.
- Exigible que dans la mesure où il existe un raccordement effectif au réseau.
- Redevables: propriétaires d'immeubles neufs ou non:
 - les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau public d'assainissement et les propriétaires des immeubles existants ayant réalisé des travaux induisant des eaux usées supplémentaires
 - les propriétaires d'immeubles existants avant la construction ou l'extension du réseau de collecte des eaux usées
- Aucune exonération prévue.

