

La taxe d'aménagement

La **taxe d'aménagement** (ou TA) est une taxe, instituée au 1^{er} mars 2012 par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, au profit des collectivités locales. Elle est due à l'occasion d'opérations de constructions immobilières, afin de leur permettre de financer les actions et opérations induits par l'urbanisation.

Dans le cadre de cette importante réforme, la fiscalité de l'aménagement est désormais rassemblée dans un seul chapitre du Code de l'urbanisme en lieu et place d'articles dispersés dans le Code général des impôts et dans le Code de l'urbanisme.

Le dispositif repose sur la création de la Taxe d'Aménagement (TA) et du Versement pour Sous-Densité (VSD).

1. Généralités

La taxe d'aménagement (TA) a remplacé les taxes et participations suivantes qui ont progressivement été supprimées (pour la région Haute-Normandie au 1^{er} mars 2012 pour les 4 premières et au 31 décembre 2014 pour les 3 dernières):

- Taxe Locale d'Équipement (TLE),
- Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS),
- Taxe Départementale pour le fonctionnement des CAUE (TDCAUE),
- Participation pour Aménagement d'Ensemble (PAE),
- Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE),
- Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS),
- Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

Les participations maintenues :

- Projet Urbain Partenarial (PUP)
- Participation pour Équipement Public Exceptionnel (PEPE)
- Participation en ZAC

La taxe est composée de 3 parts (communale ou intercommunale, départementale et régionale (uniquement pour l'Île de France)), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale

: conseil municipal, conseil général et conseil régional (uniquement en Île-de-France).

2. Institution et champ d'application

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit (sauf renonciation expresse) dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS) et dans les communautés urbaines.

Dans les autres communes, le conseil municipal doit délibérer. Les communes peuvent déléguer cette compétence à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU.

La TA est instituée, pour la part départementale, par délibération du Conseil Général. Elle s'applique dans toutes les communes du département.

La part départementale finance les politiques de protection des espaces naturels sensibles et le fonctionnement des CAUE.

La TA est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et les aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Sont exonérés de plein droit (art L331-7 et 8 du CU) : les constructions de surface inférieure ou égale à 5 m², les constructions affectées à un

service public ou d'utilité publique, les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement ayant une vocation sociale, les aménagements prescrits par un Plan de Prévention des Risques sous conditions, certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres, les reconstructions de locaux sinistrés ou à l'identique pour les bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ;

Sont exonérés de plein droit de la seule part communale ou intercommunale : les constructions et aménagements réalisés en périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), en ZAC (suivant les conditions au R331-36 du CU) et en PUP.

Par ailleurs, facultativement, les collectivités territoriales peuvent exonérer en totalité ou partiellement les logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, la moitié de la surface excédant 100 m² pour les constructions en résidence principale et celles bénéficiant d'un prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété, certains locaux à usage industriel et artisanal, les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m², les travaux autorisés sur les immeubles classés ou inscrits, les abris de jardin, pigeonniers et colombiers, et les autres surfaces annexes de stationnement ne faisant pas déjà l'objet d'une exonération de plein droit.

3. Mise en œuvre

Le montant de la taxe dépend de la surface du bien construit, d'une valeur forfaitaire par mètre carré et du taux d'imposition fixé par chaque collectivité.

Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 % et 5 % selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. Le taux pourra être porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs si cela se justifie par la réalisation de travaux substantiels d'équipements publics. Ainsi, en cas de vote d'un taux supérieur à 5%, la délibération devra être motivée en fait et en droit pour le secteur concerné.

Pour la part départementale, le taux ne pourra excéder 2,5 %.

Lorsqu'une zone d'aménagement concerté est supprimée, la taxe d'aménagement est rétablie

de plein droit pour la part communale ou intercommunale. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale fixe le taux de la taxe pour cette zone.

Pour la part régionale (Île-de-France uniquement), le taux ne peut pas excéder 1 %.

Le versement de la redevance d'archéologie préventive (RAP) est prévue pour les travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à déclaration préalable en application du Code de l'urbanisme (L332-6). La RAP est adossée à la TA avec un taux de 0,4 % (modalités de calcul et de versement prévus aux articles L. 524-2 et suivants du code du patrimoine).

La TA est due par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme (fait générateur de la taxe : opérations de constructions, d'installations ou d'aménagements, PV suite à infraction).

Les services de l'État seront seuls compétents pour l'établir et la liquider. Celle-ci sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois ou en une seule échéance à 12 mois si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 euros. La taxe sera reversée aux collectivités territoriales déduction faite de 3% au titre des frais de gestion.

Le taux de la taxe d'aménagement doit être adoptée au plus tard le 30 novembre de l'année pour une application au 1^{er} janvier de l'année suivante. Cette délibération doit fixer le taux valable un an. Il est reconduit de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre. En l'absence de délibération quand la taxe est instituée de plein droit, (communes dotées d'un POS ou d'un PLU et communautés urbaines), le taux de la taxe est de 1%.

Pour les communes dotées d'un POS ou d'un PLU, un document graphique avec les taux et les secteurs auxquels ils s'appliquent est intégré dans une annexe au document d'urbanisme à titre d'information.

Pour les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU, la délibération fixant les taux et les secteurs ainsi que le plan représentant ces secteurs sont affichés en mairie et mention de cet affichage est insérée dans une publication locale diffusée dans la commune.

4. La base d'imposition

L'assiette a deux composantes : la valeur de la surface de la construction et la valeur des aménagements et installations.

L'assiette de la taxe repose sur la surface fiscale de la construction qui comprend la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Pour les installations et aménagements, l'assiette est définie en fonction du type d'aménagement projeté (nombre d'emplacements, superficie, etc.).

L'assiette de la taxe est multipliée par une valeur déterminée forfaitairement par m² de surface de construction (la valeur forfaitaire est actuellement de 705 euros/m², révisée au 1^{er} janvier de chaque année) ou par type d'installations et d'aménagements (par exemples 3000 € par nombre d'emplacements de tentes ou pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne).

Un abattement de 50% doit être appliqué à ces valeurs pour certains logements sociaux, les 100 premiers m² des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, les locaux à usage industriel ou artisanal, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

5. Calcul de la taxe

$$TA = \text{Assiette} * \text{Valeur forfaitaire} * \text{Taux}$$

Exemple : pour la part communale de la TA d'une maison individuelle à usage d'habitation principale de 160 m² implantée en région et avec un taux de 3% :

$$TA = 100 * (705/2) * 3\% + 60 * 705 * 3\%$$

$$TA = 2326,50 \text{ €}$$

Textes de référence :

- Code de l'urbanisme, articles L.331-1 à L. 331-33.
- Loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 .
- Loi 2010 n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.
- Décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme.
- Décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

Pour en savoir plus :

Lætitia Flohart Savary ,DREAL Haute Normandie

Sophie Duplessy, CEREMA DTer Normandie Centre

L'ensemble des fiches « outils fonciers » sont téléchargeables via l'onglet aménagement urbanisme / foncier sur le site internet de la DREAL Haute Normandie.

<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>