



PREFET DE LOIR ET CHER

# Point sur la réforme de la fiscalité de l'aménagement

# Le calendrier

**- loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010**

**- 2 décrets d'application**

**(surfaces, précisions sur les exonérations,  
précisions sur les procédures, ...)**

Date d'entrée en vigueur du nouveau régime :

**1er mars 2012**

# La taxe d'aménagement

# Généralités

## Sa constitution

- Une part destinée aux communes ou aux EPCI
- Une part destinée aux départements

## Son fait générateur

- 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

# Sa finalité

## La taxe d'aménagement se substitue à :

- La taxe locale d'équipement (**TLE**)
- La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (**TDCAUE**)
- La taxe départementale des espaces naturels sensibles (**TDENS**)
- La participation pour aménagement d'ensemble (**PAE**)
- La participation pour voirie et réseaux (**PVR**)
- La participation pour raccordement à l'égout (**PRE**)

## La taxe d'aménagement finance :

Les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- La satisfaction des besoins en équipement publics
- La gestion des espaces naturels
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces
- La diversité des fonctions urbaines
- Le fonctionnement des CAUE...

# Son mode de calcul (1)

**Assiette X Valeur X Taux**

# Son mode de calcul (2)

## Pour les constructions, l'assiette repose sur :

- la surface de la construction (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 et déduction faite des vides et trémies)

multipliée par

- une valeur au mètre carré (**693 €**) révisée au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme

# Son mode de calcul (3)

## **Pour les installations et aménagements, l'assiette repose sur :**

- le nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs X 3 000 €
- le nombre d'emplacements 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



# **La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement**

# 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 **693/2 €**
- Il concerne :
  - Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du 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

# Les exonérations de plein droit

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique (**voir 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**)
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Certains locaux des exploitations et des coopératives agricoles (surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation)
- Certains locaux des centres équestres (surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres)

Les constructions et aménagements (**voir 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**) réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN), dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP) **lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs**

- Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions
- La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>

# Les exonérations de plein droit : zoom sur constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique

## 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

1° Les constructions édifiées par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements et exemptées de la taxe foncière sur les propriétés bâties

2° Les constructions édifiées pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, en vertu d'un contrat de partenariat, d'un bail emphytéotique administratif, d'un bail, d'un contrat mentionné à l'article 2 de la loi n° 87-432 du 22 juin 1987 relative au service public pénitentiaire ou à l'article 3 de la loi n° 2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure, ou d'une autorisation d'occupation du domaine public assortie de droits réels, qui sont incorporées au domaine de la personne publique conformément aux clauses du contrat, au plus tard à l'expiration de ce contrat, et exemptées de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 1° de l'article 1382 du code général des impôts ;

3° Les constructions destinées à recevoir une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle, scientifique ou sportive et édifiées par, ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au 2°, pour le compte :

- a) Des établissements publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial ;

- b) Des groupements d'intérêt public exerçant une activité à caractère administratif, des fondations de coopération scientifique et des fondations partenariales ;

- c) Des associations, des unions d'associations ou des fondations reconnues d'utilité publique ;

- d) Des établissements congréganistes légalement reconnus ou autorisés ;

- e) Des associations déclarées qui ont pour but exclusif l'assistance ou la bienfaisance ou dont l'objet et la gestion présentent un caractère désintéressé au sens du premier alinéa du 1 bis de l'article 206 du code général des impôts ;

- f) Des caisses primaires, régionales et nationales d'assurance maladie et d'assurance vieillesse, des caisses générales de sécurité sociale des départements d'outre-mer, des caisses d'allocations familiales, des unions ou fédérations de caisses, des caisses départementales de mutualité sociale agricole, des caisses centrales de secours mutuels agricoles et d'allocations familiales mutuelles agricoles, de la Caisse nationale d'assurance vieillesse mutuelle agricole, des services et organismes gérant des régimes spéciaux prévus à l'article L. 711-1 du code de la sécurité sociale, des institutions de retraite ou de prévoyance complémentaires mentionnées respectivement aux articles L. 922-1 et L. 861-4 du même code, des caisses constituées pour l'application des titres II, III, IV du livre VI du même code, concernant le régime d'assurance vieillesse des travailleurs non salariés et de l'article L. 611-1 du même code, relatif à l'assurance maladie maternité des travailleurs non salariés des professions non agricoles ;

- g) Des mutuelles, des unions de mutuelles ou des fédérations d'union de mutuelles, dont les statuts sont établis conformément aux articles L. 114-4 et suivants du code de la mutualité ;

- 4° Les constructions édifiées par les associations cultuelles ou unions d'associations cultuelles et, en Guyane et à Mayotte, par les missions religieuses ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au 2°, pour le compte de ces associations, unions ou missions ;

- 5° Les constructions édifiées par des groupements autres que des associations cultuelles et des missions religieuses mentionnées au 4° ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au 2°, pour leur compte, destinées à être exclusivement affectées à l'exercice public d'un culte ;

- 6° Les constructions édifiées dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin ou de la Moselle par les établissements publics du culte et par les associations ayant pour objet exclusif l'exercice d'un culte non reconnu ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au 2°, pour le compte de ces établissements et associations ;

- 7° Les constructions édifiées soit par les Etats étrangers ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au 2°, pour leur compte, à usage de locaux diplomatiques ou consulaires ou pour la résidence d'un chef de poste consulaire de carrière, soit par les organisations internationales intergouvernementales ou, dans le cadre d'un des mêmes contrats, pour la mise en place, pour la taxe d'aménagement sous réserve des accords passés entre la France et ces organisations.

« Lorsque le constructeur est une société entrant dans les prévisions de l'article 1655 ter du code général des impôts, il n'est pas tenu compte, pour la détermination de

# Les exonérations de plein droit : zoom sur les ZAC

Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN), dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP) **lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.**

## **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**

*Dans les zones d'aménagement concerté, l'exonération prévue au 5° de l'article L. 331-7 est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :*

*1° Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :*

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;*
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;*

*2° Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine :*

- a) Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;*
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.*

# Les exonérations facultatives sur délibération

Totalement ou partiellement sur :

- Les logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (PLS, PLUS, PSLA, ...), hors du champ d'application du PLAI
- Les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA
- Dans la limite des 50% de la surface excédant 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaires

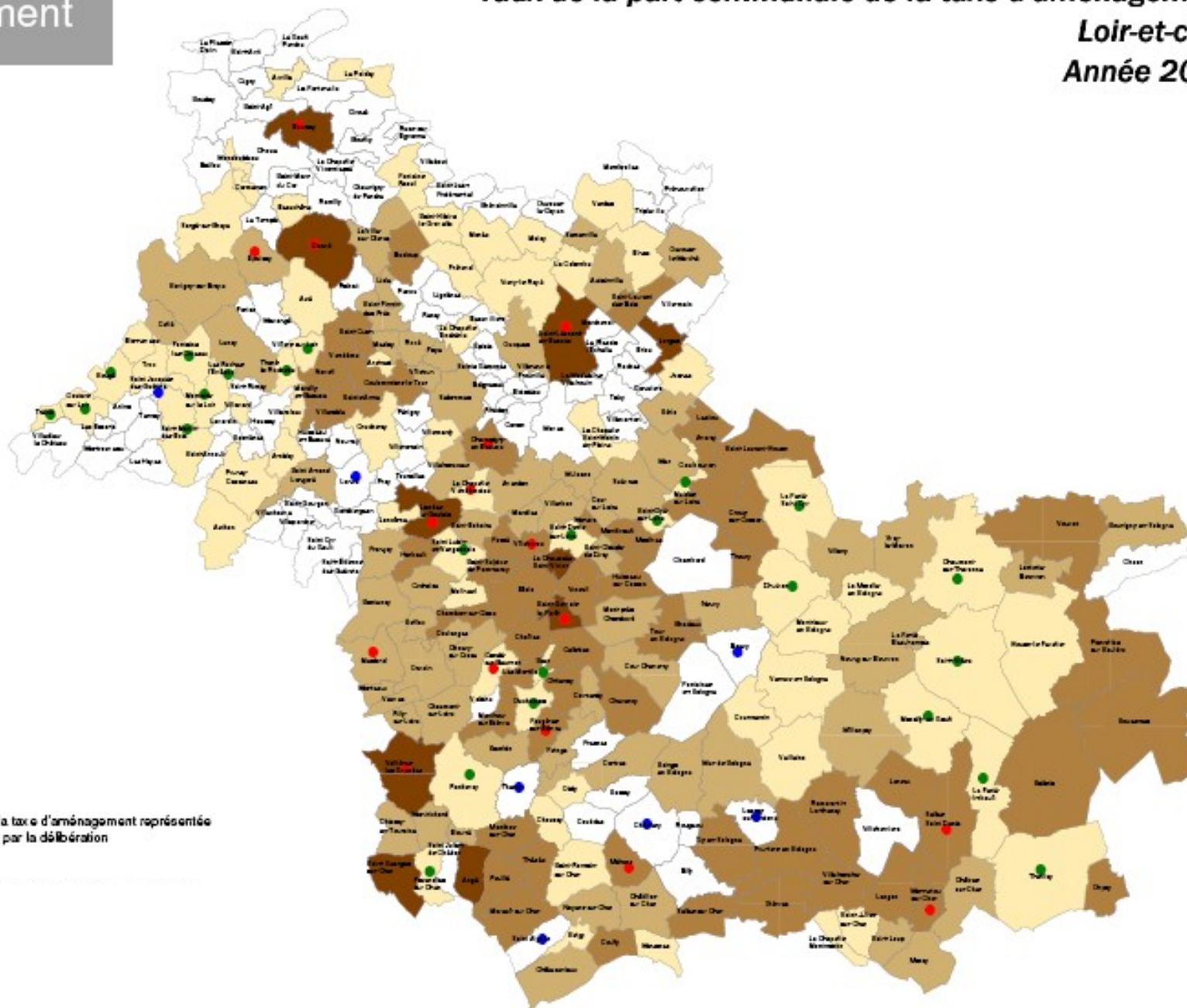
Taxe d'aménagement (TA)  
(Taux unique ou taux moyen)

plus de 4 %	(10)
de 2,1 % à 4 %	(57)
de 1,1% à 2 %	(55)
= 1 %	(70)

● Renoncement à la TA (7)

● Sectorisation des taux (16)

● Absence de délibération (24)



Observations :

- Pour les communes avec sectorisation des taux, la taxe d'aménagement représentée est égale à la moyenne des taux extrêmes définis par la délibération

# **La part départementale de la taxe d'aménagement**



# L'instauration

(délibération du 4 novembre 2011)

➤ **taux de 1% pour le Loir-et-Cher pour 2012**

Durée de validité minimale de la délibération fixant le taux : 1 an  
Reconduction tacite d'année en année

**Extrait des délibérations du Conseil Général****DOSSIER N° 15 - LA TAXE D'AMÉNAGEMENT****LE CONSEIL GENERAL,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme,

**VU** la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, et notamment son article 28,

**VU** le rapport n° 15 de Monsieur le Président du Conseil Général du 4 novembre 2011,

**SUR** la proposition de M. SARTORI, rapporteur,

**DELIBERE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** – Le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement est fixé à 1 %.

**ARTICLE 2** – Les catégories de construction ou aménagements suivants sont exonérés :

- les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L 331-12 du code de l'urbanisme qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L 331-7 du même code, c'est-à-dire les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA (P.L.U.S. et P.L.S.),
- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés.

Adopté à l'unanimité

Le Président du Conseil Général  
certifie que le présent acte a été :

**LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL,**

Reçu à la Préfecture le : 14/11/2011  
Affiché : 15/11/2011  
Notifié le : 00/00/0000

Et est exécutoire le : 00/00/0000

# 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 **693/2 €**
- Il concerne :
  - Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du 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

# Les exonérations de plein droit

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Certains locaux des exploitations et des coopératives agricoles (surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation)
- Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions
- La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>

# Les exonérations facultatives sur délibération du 4 novembre 2011

Totalement sur :

- Les logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (PLS, PLUS, PSLA, ...), hors du champ d'application du PLAI
- Les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>
- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaires

# **La taxe d'aménagement : établissement et recouvrement**

# L'établissement de la taxe

## Qui établit la taxe ?

- Les services de la DDT

# La liquidation

La taxe est liquidée selon la valeur et le taux en vigueur :

- à la date de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager
- à la date de la délivrance du permis modificatif
- à la date de la décision tacite
- à la date de la décision de non-opposition d'une déclaration préalable
- à la date du procès-verbal constatant les infractions

En cas d'autorisation déposée pendant la période de validité du certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué



# Le paiement

## Qui paie la taxe ?

- La ou les personne (s) bénéficiaires de l'autorisation
- La ou les personnes (s) responsables de la construction en cas d'infraction

# 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
- la date de la décision du permis tacite
- la date 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

# **Que se passe-t-il au 1er mars 2012 ?**

# Phase transitoire

- 1 - Les permis déposés avant le 1er mars 2012, dont le CU est en cours de validité, seront taxés en TLE.
  
- 2 - Les permis déposés après le 1er mars 2012, dont le CU est en cours de validité, seront taxés en TA quelle que soit la date de délivrance du CU. La loi précise (article I - B - 3°) que « le 4ème alinéa de l'article L. 410-1 n'est pas applicable, pour ce qui concerne la taxe d'aménagement, aux certificats d'urbanisme émis avant le 1er mars 2012
  
- 3 - Le permis modificatif n'est qu'une péripétie du permis initial. Si la TA est instituée entre la délivrance d'un permis initial et un permis modificatif, le permis modificatif ne sera pas taxé.

# La taxe d'aménagement et les taxes existantes

## Dès la mise en place de la Taxe d'Aménagement, quels changements pour les taxes ?

- Les taxes **supprimées** le 1er mars 2012 :
  - toutes les taxes existantes sauf :
  - le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD)
  - et pour mémoire la redevance d'archéologie préventive (RAP)
  
- Les taxes qui sont **en sursis** :
  - le VD/PLD
    - ⇒ Qui sera supprimé dans certains secteurs en fonction des taux adoptés (articulation taxe d'aménagement / participations / VD/PLD)
    - ⇒ Ou sera définitivement supprimé le 31 décembre 2014

# La taxe d'aménagement et les participations

Dès la mise en place de la Taxe d'Aménagement, quels changements pour les participations ?

- Les participations **supprimées** le 1er mars 2012 :
  - la participation pour aménagement d'ensemble (PAE)
- Les participations qui sont **en sursis** :
  - la participation pour raccordement à l'égout (PRE)
  - la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)
  - la participation pour voirie et réseaux (PVR)
    - ⇒ Supprimées en fonction des taux adoptés dans certains secteurs (articulation taxe d'aménagement et participations)
    - ⇒ Supprimées définitivement le 31 décembre 2014
- Les participations **maintenues** à compter du 1er janvier 2015 :
  - le projet urbain partenarial (PUP)
  - la participation pour équipement public exceptionnel
  - la participation en zone d'aménagement concertée (ZAC)

# Conséquences pour les communes qui renoncent à la taxe d'aménagement ou décident de ne pas l'instaurer

- Seules seront appliquées à compter du 1er mars 2012 :
  - la part départementale de la taxe d'aménagement
  - le cas échéant, le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD)
  - et pour mémoire la redevance d'archéologie préventive (RAP)
- **Seules les participations suivantes pourront être mises en oeuvre**
  - la PVR
  - le PEPE
  - la ZAC
  - le PUP
  - la PRE

# Documentation disponible

## **Site internet du ministère en charge de l'urbanisme**

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>

## **- questions/réponses**

## **Site internet des services de l'Etat**

<http://www.loir-et-cher.gouv.fr/reforme-de-la-fiscalite-de-l-r506.html>