

RAPID'INFO

La réforme du régime des taxes et participations d'urbanisme

Le régime des taxes et participations d'urbanisme est modifié en profondeur :

- la réforme remplace six des huit taxes d'urbanisme par deux nouvelles taxes, la "taxe d'aménagement" et le "versement pour sous-densité" ;
- et supprime cinq des huit participations d'urbanisme.

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Ces nouvelles dispositions entrent en vigueur au 1/3/2012, elles sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1/3/2012.

La nouvelle taxe d'aménagement regroupe :

- ⇒ la taxe locale d'équipement (TLE),
- ⇒ la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS),
- ⇒ la taxe départementale pour le financement du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (TDCAUE),
- ⇒ le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD),
- ⇒ la taxe complémentaire à la TLE en région Ile-de-France (TC/TLE),
- ⇒ la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie.

La redevance bureaux en Ile-de-France et la redevance d'archéologie préventive ne sont en revanche pas comprises. Les délibérations doivent être adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Opérations soumises à la taxe d'aménagement

Sont visées les opérations d'aménagement de construction, reconstruction et agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Opérations exonérées

- ⇒ constructions destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique ;
- ⇒ construction de logements sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ⇒ constructions et aménagements réalisés dans une zone couverte par un projet urbain partenarial ou une zone d'aménagement concerté ;
- ⇒ reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous conditions ;
- ⇒ constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m².

Fait générateur et redevables de la taxe d'aménagement

Le redevable de la taxe est le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme. Le fait générateur est, selon les cas, la date de :

- ⇒ délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ;
- ⇒ délivrance du permis modificatif ;
- ⇒ naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager ;
- ⇒ la décision de non-opposition à une déclaration préalable ;
- ⇒ du procès-verbal constatant une infraction, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Base d'imposition

- ⇒ Pour un aménagement ou une installation, l'assiette est constituée par une valeur déterminée forfaitairement.
- ⇒ Pour une construction l'assiette est constituée par la valeur, déterminée forfaitairement par m² de la surface de la construction (définition de la surface = somme des surfaces de plancher

closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies). La valeur par m² de la surface de la construction est fixée à 660 €. Ces valeurs sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté. Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs dans certains cas non cumulables, notamment :

- les logements sociaux autres que ceux financés par un PLAI,
- les 100 premiers m² des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale.

Taux d'imposition

⇒ Part communale

Le taux est de 1 % dans les communes ou EPCI où la taxe est instituée de plein droit. Il est possible de fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser (sauf dérogations). La délibération est valable pour un an.

⇒ Part départementale

Le taux de la part départementale ne peut excéder 2,5 %.

⇒ Part régionale

Le taux de la part régionale ne peut excéder 1 % et varie selon les départements.

Recouvrement de la taxe

La taxe est due en vertu d'un titre de perception délivré par le comptable public. Elle est versée en 2 fois : dans les 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Le versement de la taxe est unique et dans le délai de 12 mois si son montant n'excède pas 1.500 €. Sont solidairement redevables de la taxe :

- ⇒ les titulaires successifs de l'autorisation d'urbanisme,
- ⇒ les époux et partenaires liés par un PACS,
- ⇒ les établissements garants de l'achèvement de la construction.

L'action en recouvrement se prescrit par 5 ans à compter de l'émission du titre de perception.

LE VERSEMENT POUR SOUS-DENSITÉ

Ce versement remplace le versement pour dépassement du plafond légal de densité, qui est supprimé à compter du 1/1/2015.

LA RÉDUCTION DU NOMBRE DE PARTICIPATIONS D'URBANISME

Il existe actuellement 8 participations d'urbanisme :

- ⇒ la participation au financement des voiries et réseaux (PVR),
- ⇒ la participation pour raccordement à l'égout (PRE),
- ⇒ le projet urbain partenarial (PUP),
- ⇒ la participation pour non-réalisation d'aires publiques de stationnement (PNRAS),
- ⇒ la participation des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE),
- ⇒ la participation en ZAC,
- ⇒ la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels,
- ⇒ la participation des riverains prévue dans le Haut-Rhin, le Bas-Rhin et la Moselle.

A partir du 1/1/2015, seules subsisteront les participations d'urbanisme suivantes : le PUP, la participation en ZAC et la participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels.

Ces mesures n'étant pas d'application immédiate, des compléments d'information seront apportés dès publication des précisions réglementaires attendues.



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



1^{er} trimestre 2011 :

119.69 soit + 1.60%

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 21 avril 2011