

Thème: Urbanisme

La fiscalité de l'aménagement

I. Les textes de référence

Taxe d'aménagement : articles L331-1 à L331-14 et R331-1 à R331-16 du code de l'urbanisme

Versement pour sous-densité : article L331-35 à L331-46 et R331-17 à R331-23 du code de l'urbanisme

II. La taxe d'aménagement et le versement pour sous-densité

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,
- 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 deux taxes et d'explicitier les décisions que doivent prendre les collectivités concernant leur instauration.

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est entrée en vigueur au 1er mars 2012, remplaçant un ensemble d'autres taxes antérieures.

Elle est applicable pour toute 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.

À noter que la redevance d'archéologie préventive (RAP), les participations en ZAC et en projet urbain partenarial (PUP) et la participation pour équipement public exceptionnel (PEPE) sont toujours en vigueur.

Qui bénéficie de cette taxe ?

La taxe d'aménagement comprend une part communale et une part départementale. Cette dernière permet 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 PLU

- En l'absence de délibération, la taxe s'applique 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 PLU

- En l'absence de délibération, aucune part communale n'est 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.

Pour instaurer ou modifier la part communale en 2022, la commune doit délibérer avant le 30 novembre 2021.

Comment instaurer la part départementale de cette taxe ?

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

Comment est calculée cette taxe ?

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

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

- 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 767 €/m² pour l'année 2021 (révisable annuellement au 1er janvier).

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'habitation principale.
- Des exonérations de plein droit sont prévues pour certains aménagements (services publics, activités agricoles...).
- Des exonérations peuvent être instituées par délibération du conseil municipal (abris de jardins, prêt à taux zéro, ...).

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

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

La répartition des missions entre ces deux services de l'État est appelée à évoluer à compter du 1er septembre 2022.

Le versement pour sous-densité

Le principe de versement pour sous-densité (VSD) pouvait être instauré par délibération par les communes et EPCI compétents en matière de PLU comme levier pour limiter l'étalement urbain. Le versement pour sous-densité était 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. Peu mobilisé par les collectivités, ce dispositif a été abrogé par la loi de finance du 29 décembre 2020 pour 2021.

III. Les contacts

Pour toute information, contacter la Direction Départementale des Territoires du Doubs – service Connaissance, Aménagement des Territoires et Urbanisme (CATU) – unité Application du Droit des Sols (ADS) :

ddt-permis-construire@doubs.gouv.fr ou par téléphone 03 39 59 55 87