

Taxe d'aménagement

Association des maires du département du Territoire de Belfort

Le 17 septembre 2015

Intervenants:

Jacques BONIGEN – Directeur départemental des
Territoires

jacques.bonigen@territoire-de-belfort.gouv.fr

Pascal GROS – Chef du Service Urbanisme

pascal.gros@territoire-de-belfort.gouv.fr

Plan de l'intervention

Modalités de calcul de la surface de plancher des constructions

La taxe d'aménagement

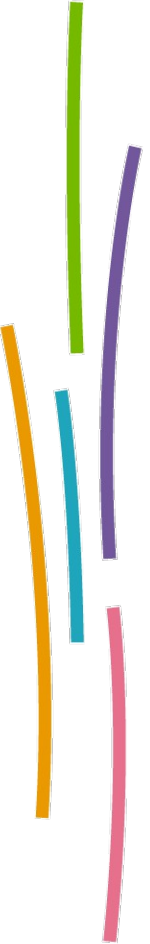
- Généralités;
- Champs d'application;
- Les exonérations;
- La base d'imposition;
- Le taux d'imposition;
- Établissement de la taxe;



Plan de l'intervention (Suite)

- Contrôles et sanctions
- Émission des titres de recouvrement de la taxe
- Les recours
- Le versement aux collectivités

Questions diverses



Modalités de calcul de la surface de plancher des constructions

Les éléments constitutifs

- ↪ La notion de plancher
- ↪ La notion de niveau clos couvert
- ↪ La notion de nu intérieur
- ↪ La notion de façade

Les déductions

- ↪ Épaisseur des murs
- ↪ Vides et trémies
- ↪ Hauteur sous plafond
- ↪ Combles aménageables
- ↪ Locaux techniques
- ↪ Caves et celliers

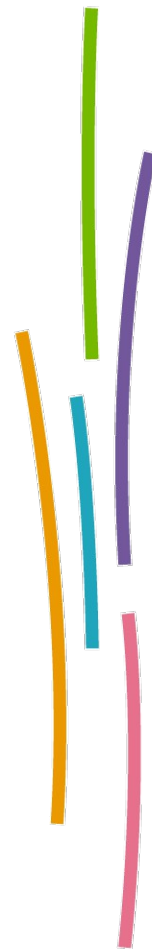


Les éléments constitutifs de la surface de plancher

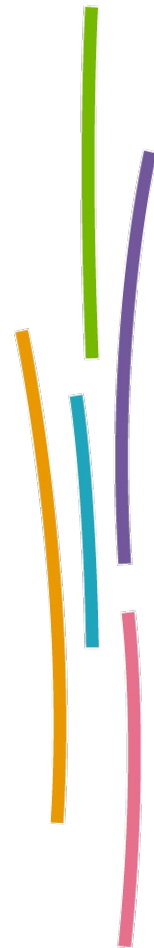
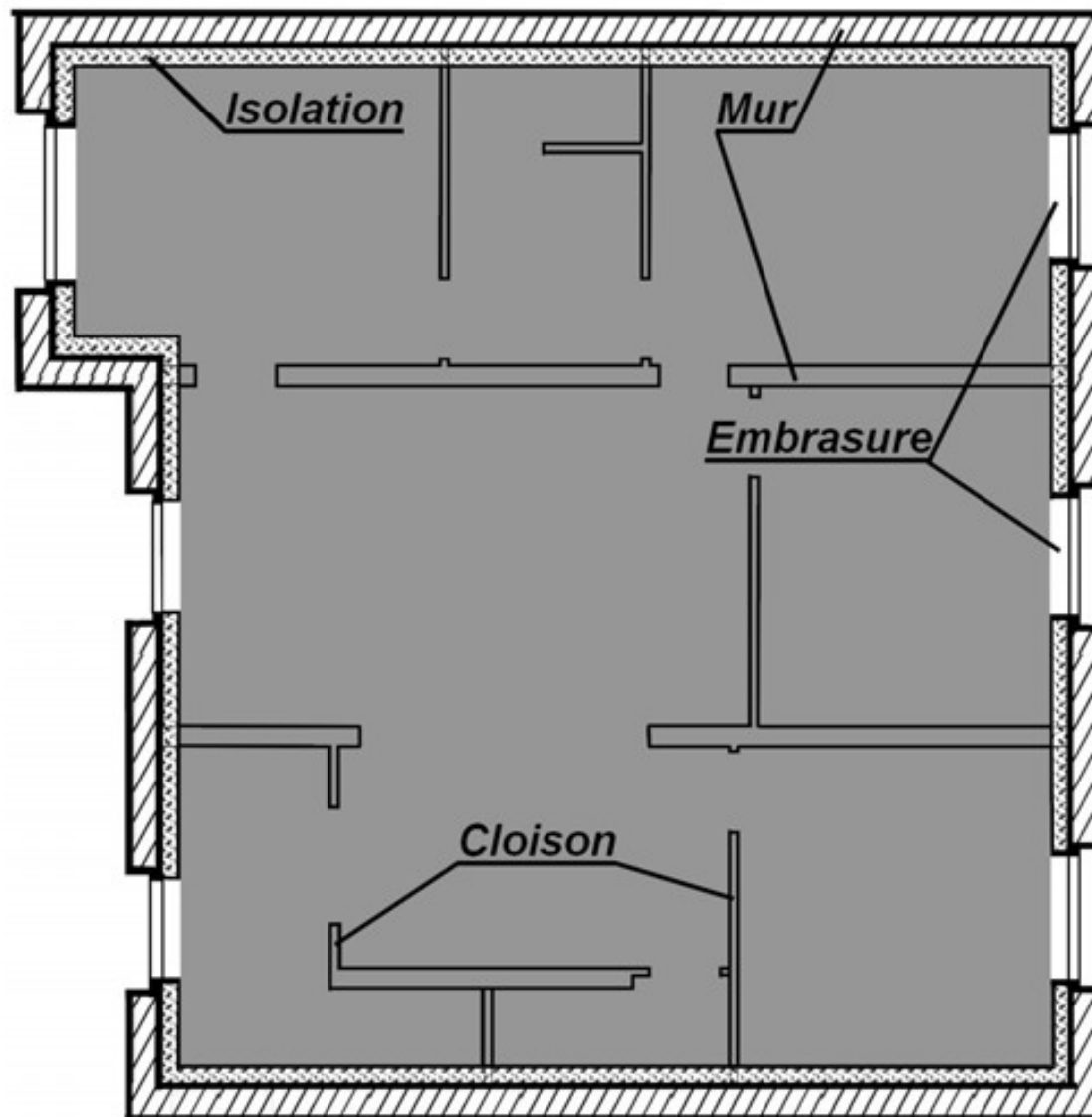
Définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme:

Article L. 112-1 du Code de l'urbanisme

« Somme des surfaces de plancher closes couvertes, sous une hauteur supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des murs du bâtiment ».

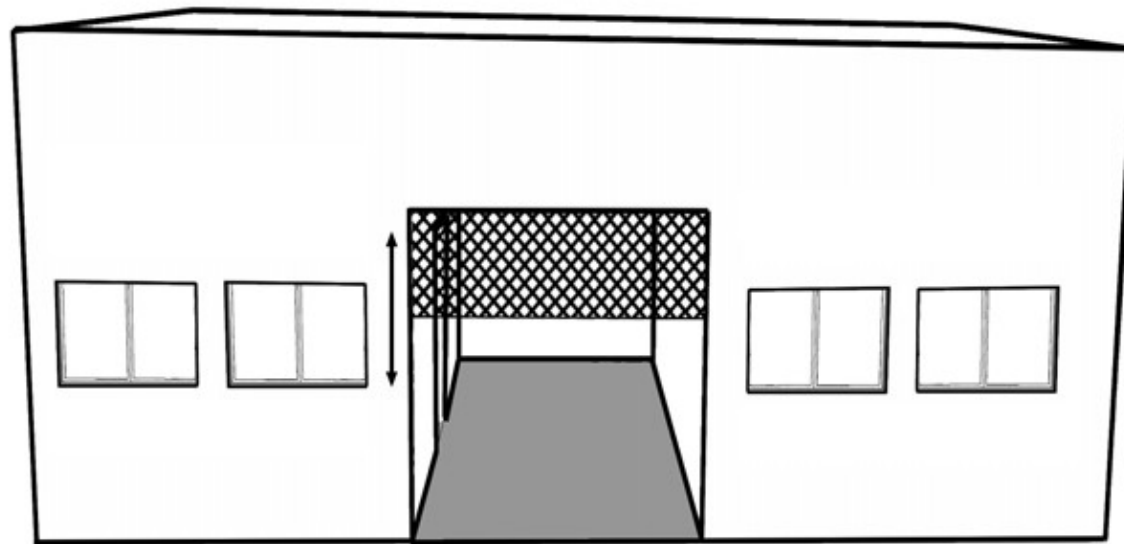


La surface de plancher

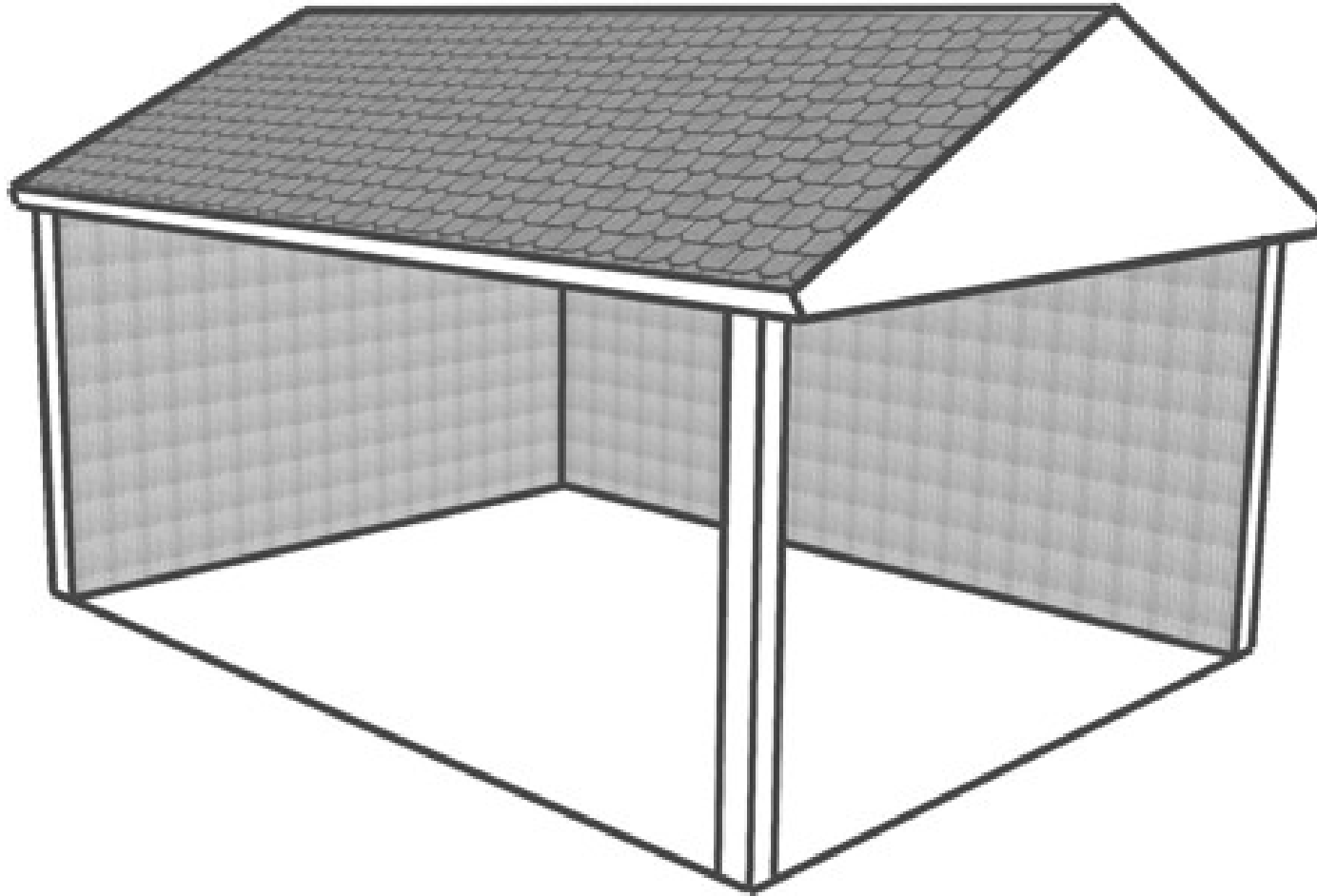


Notion de clos et couvert

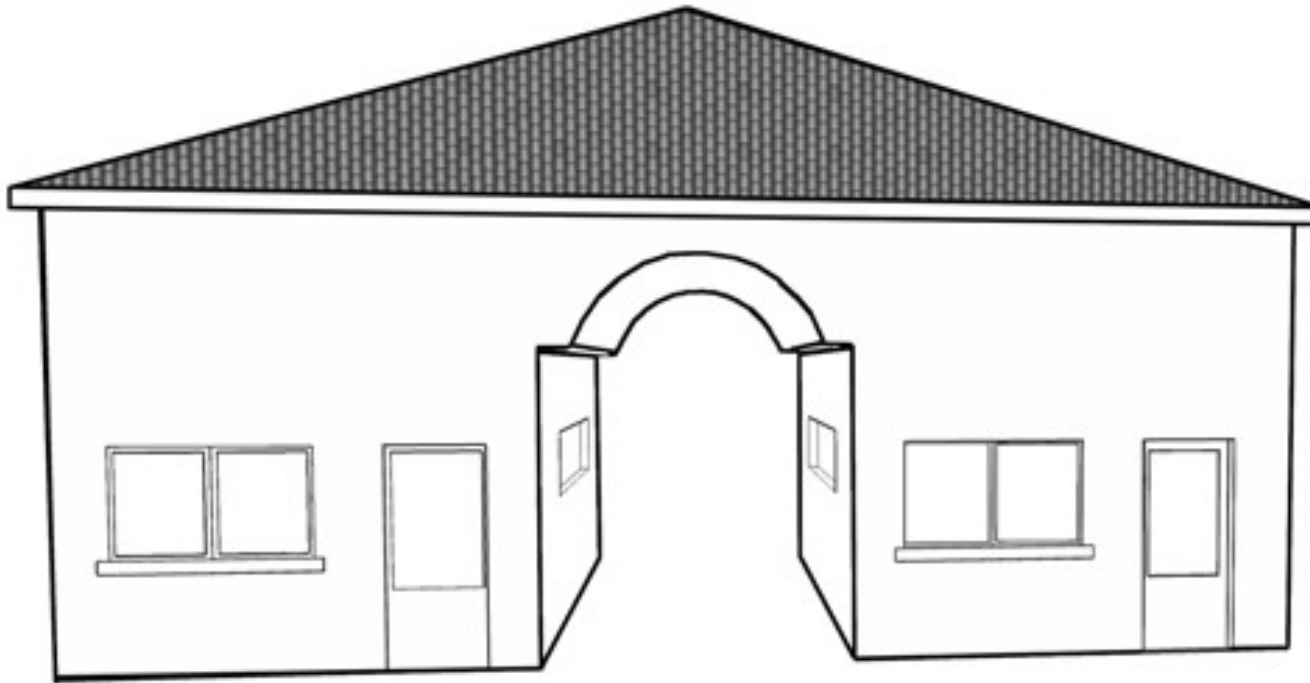
Sont considérés comme clos et couverts tous les éléments dès lors qu'ils sont dotés d'un système de fermeture



Notion de clos et couvert

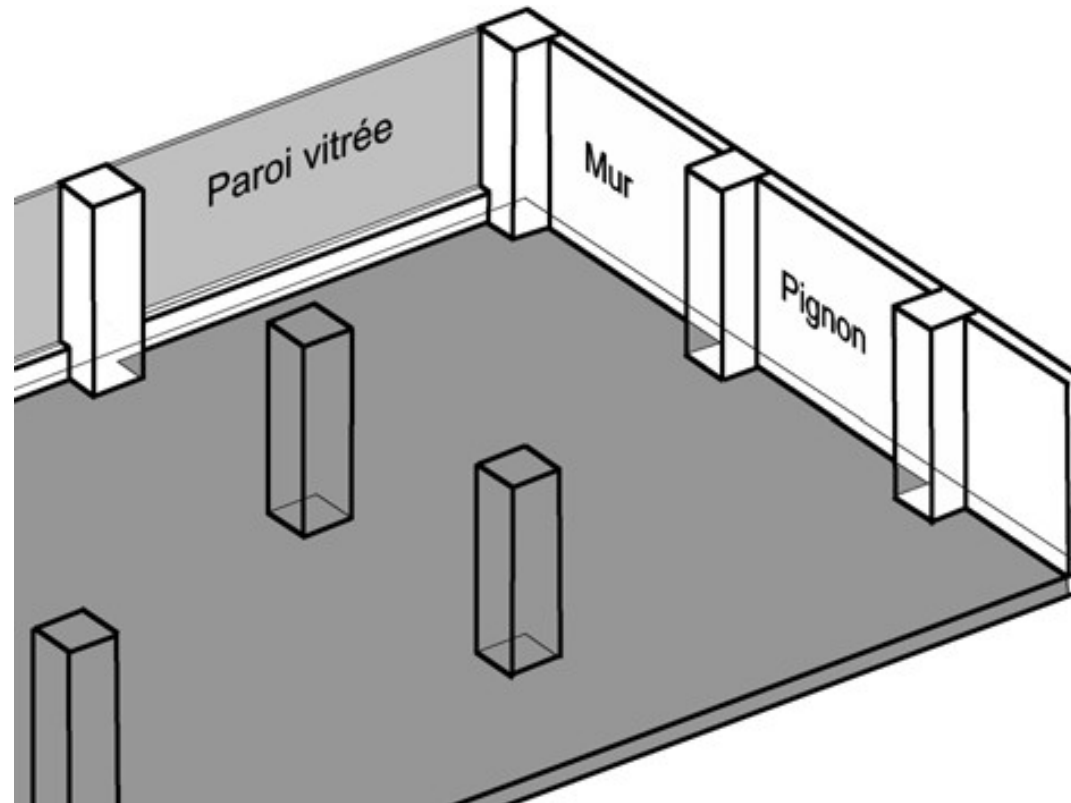


Notion de clos et couvert



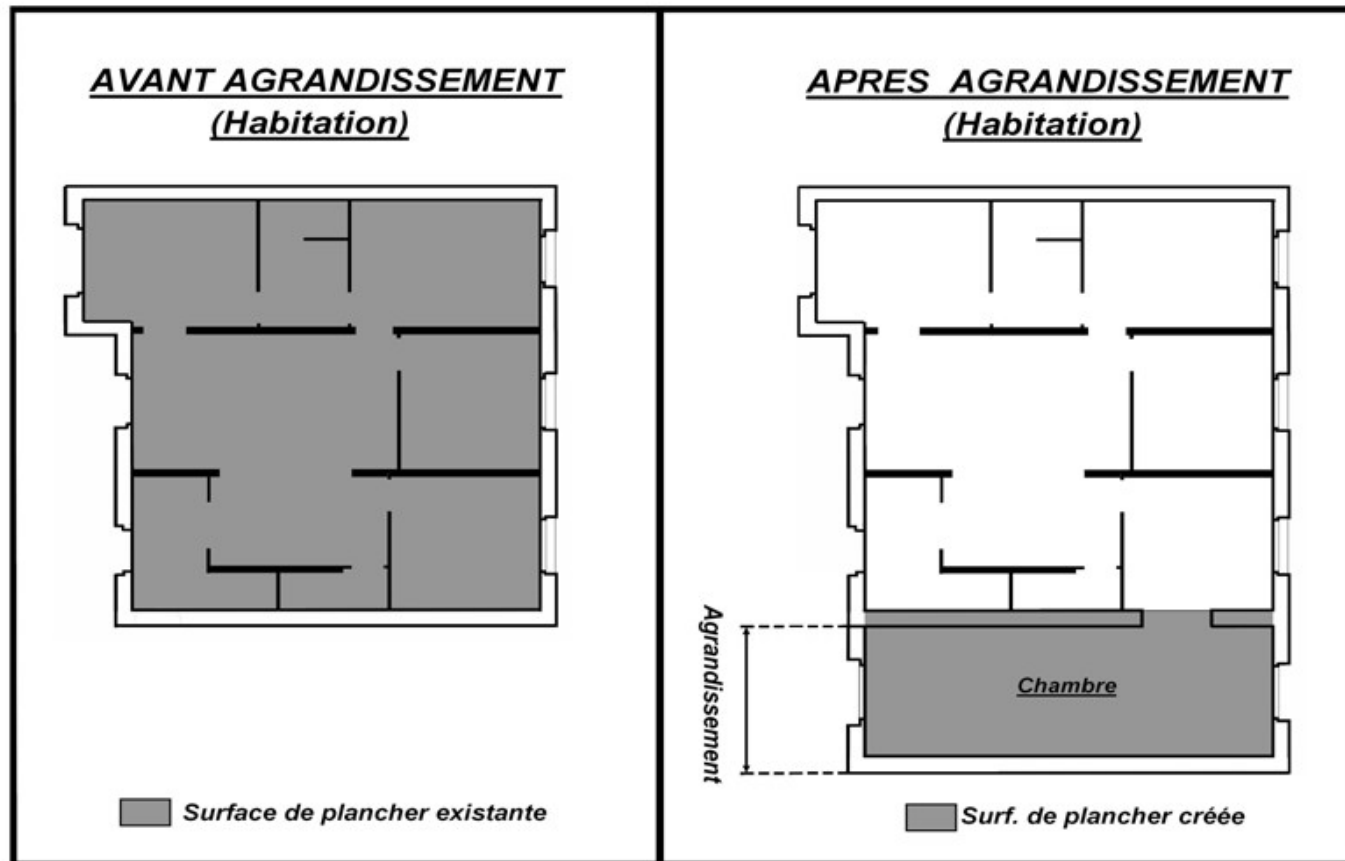
Notion de nu intérieur

La surface de plancher se calcule au nu intérieur des murs extérieurs.



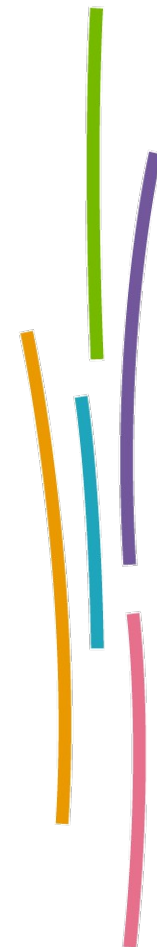
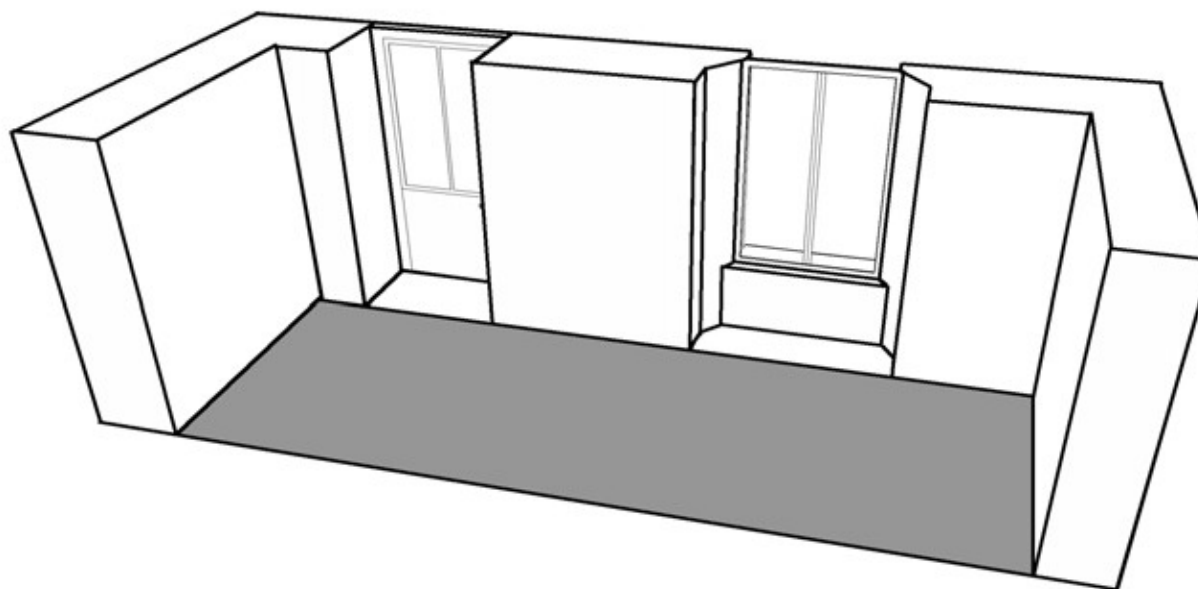
Notion de façade

Si une extension conduit à ce qu'un mur extérieur devienne un mur intérieur, son emprise est incluse dans la surface de plancher.

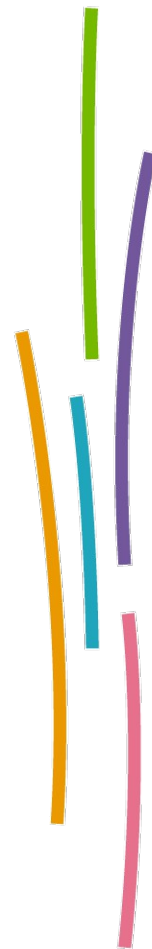
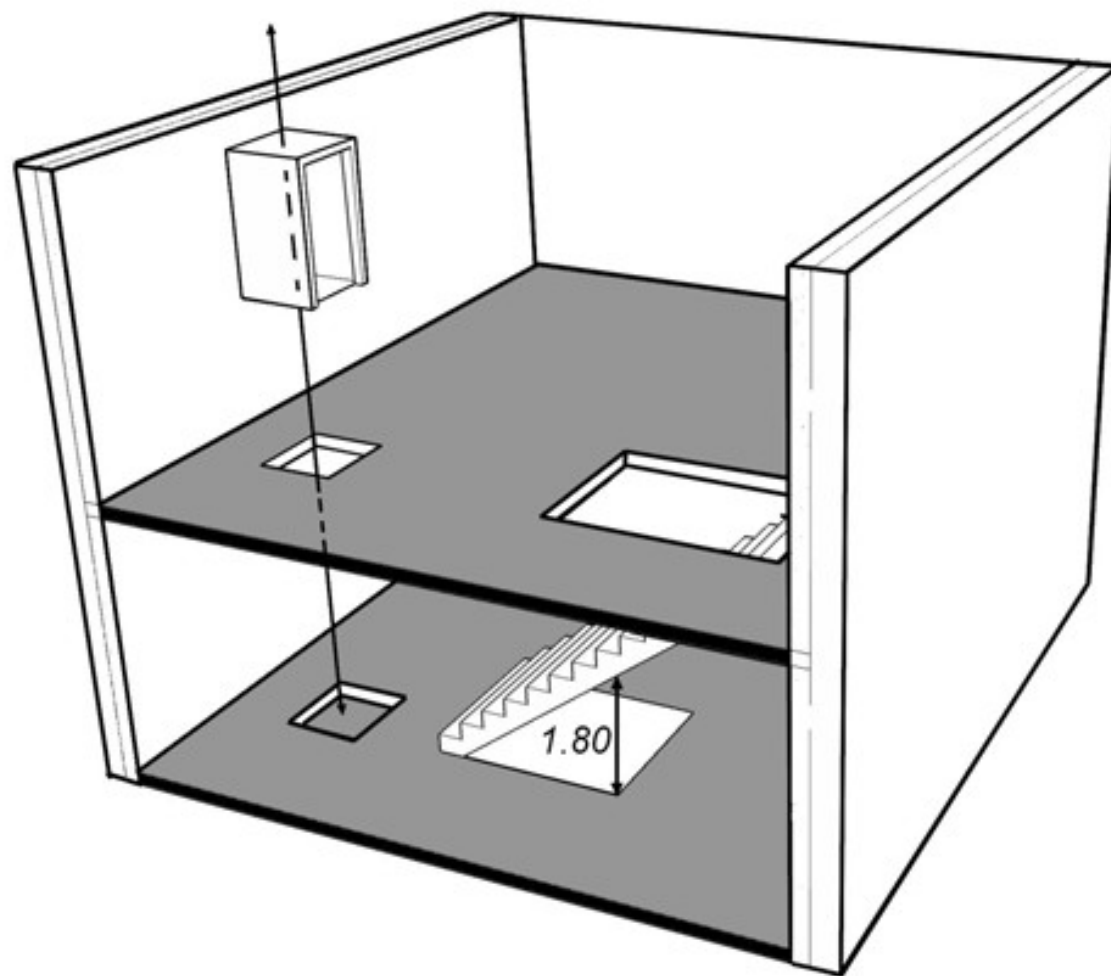


Les déductions: L'épaisseur des murs

La surface des embrasures au niveau des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ne sont pas prises en compte.

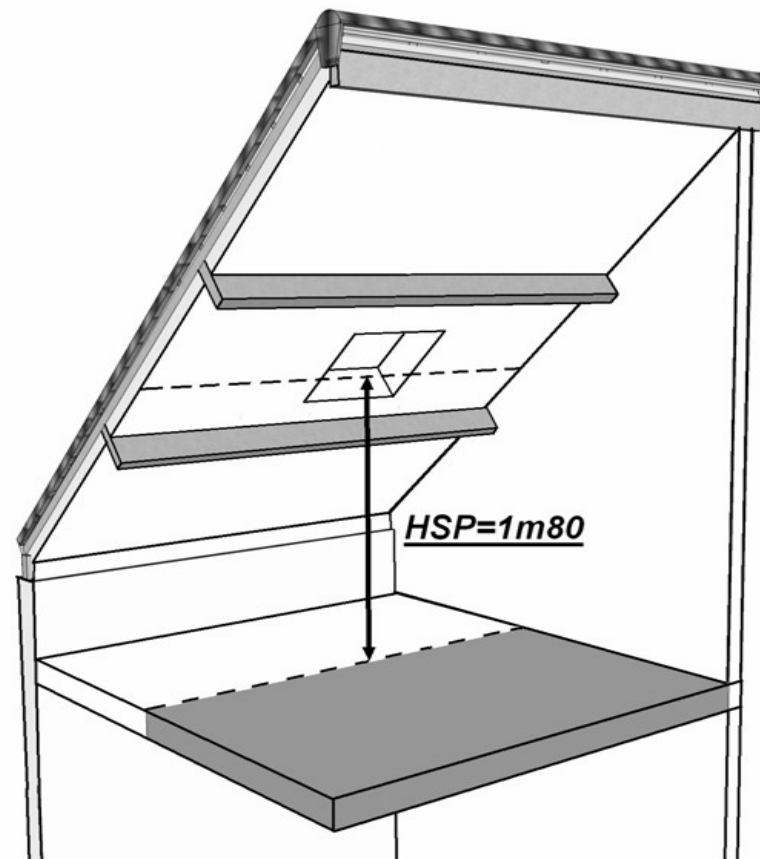


Les vides et trémies des escaliers ou ascenseurs



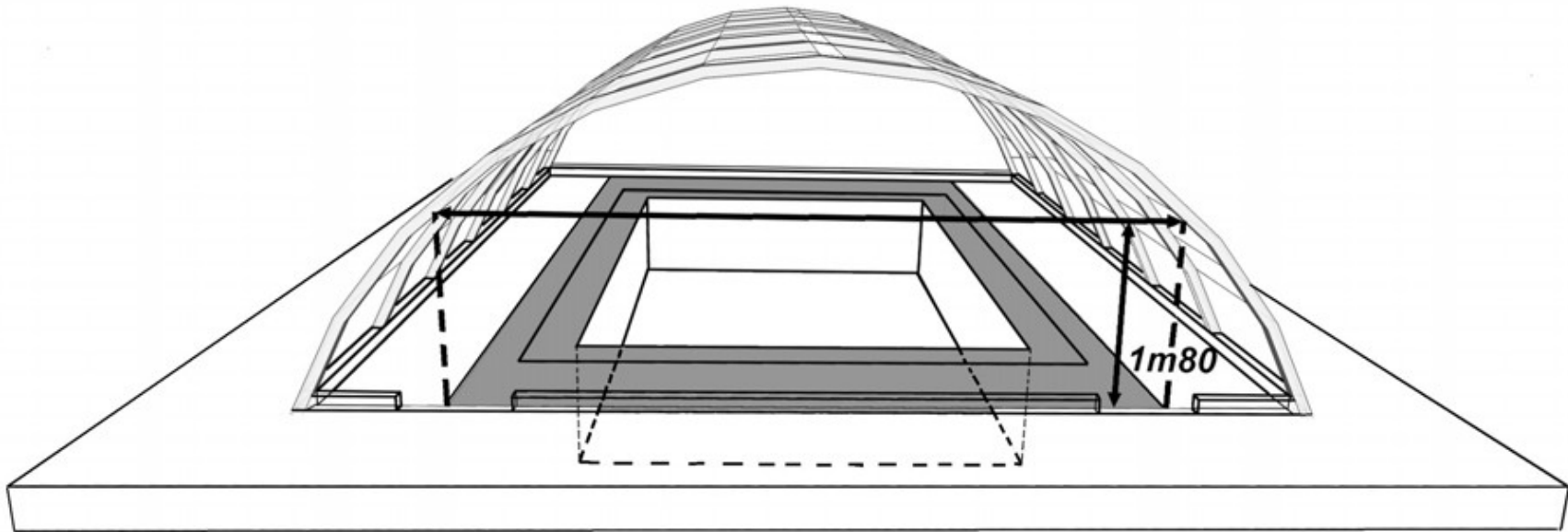
Surfaces sous plafond supérieure à 1,80 m

L'épaisseur du toit n'est pas prise en compte



Surfaces sous plafond supérieure à 1,80 m

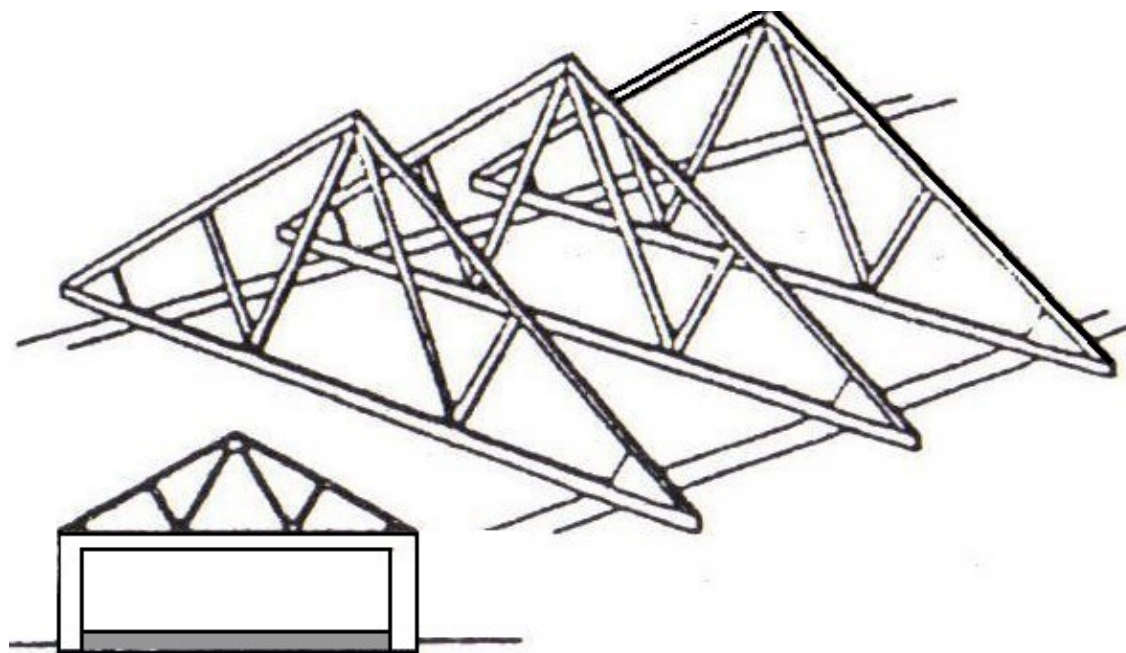
Pour les piscines couvertes (toit amovible ou non) seule les margelles constituent de la surface de plancher.



Combles non aménageables

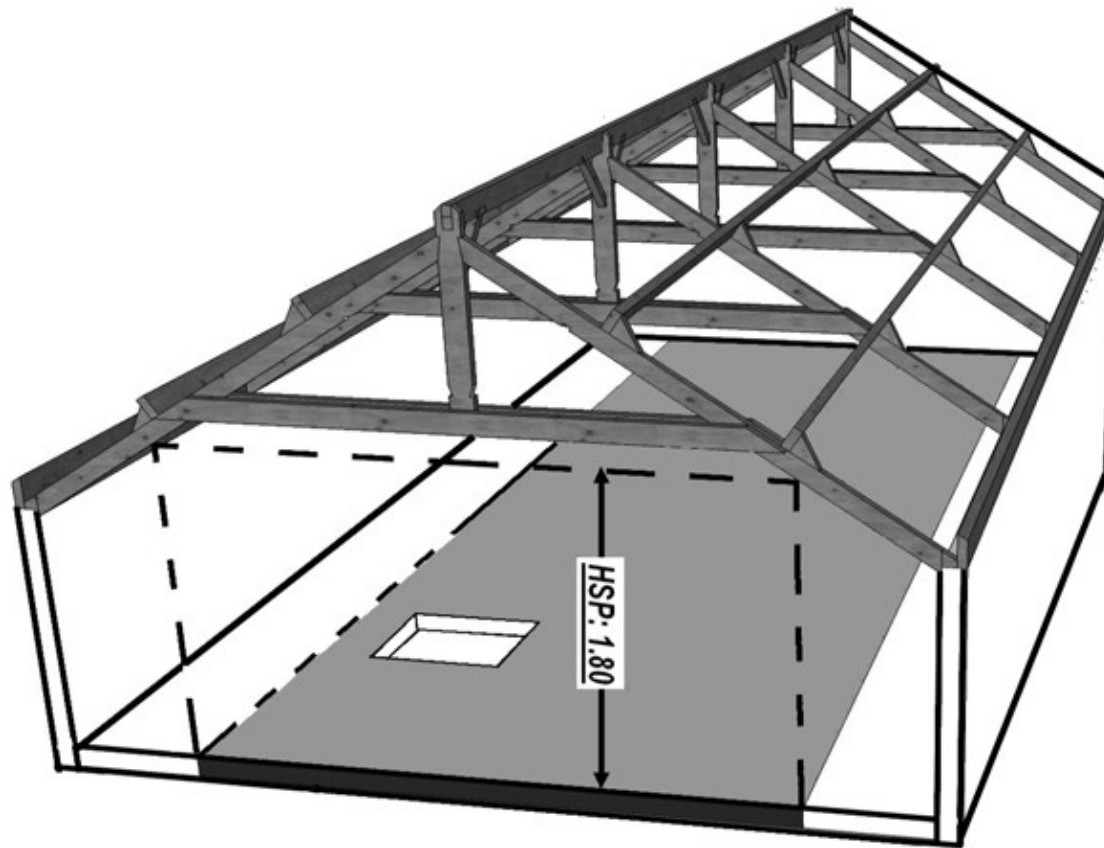
Impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité.

Encombrement de la charpente.



Les combles aménageables

Sous comble, seule la surface sous une hauteur supérieure à 1,80 m est une surface de plancher.



Les locaux techniques

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un immeuble sont exclus du calcul de la surface de plancher.

L'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation définit la **maison individuelle** comme « *un immeuble à usage d'habitation ou un **immeuble à usage professionnel et d'habitation** ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage* ».

Ainsi, un bâtiment abritant un ou deux logements destinés au même maître d'ouvrage doit être considéré comme une maison individuelle. Les locaux techniques ne sont pas déduits.

Déduction des surfaces de caves et celliers

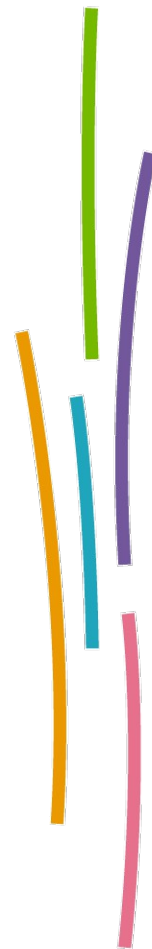
Cette déduction ne concerne que les caves ou celliers des constructions collectives à usage d'habitation, quel que soit le niveau où ces locaux se trouvent, dès lors qu'ils sont desservis exclusivement par une partie commune, intérieure ou extérieure.



La taxe d'aménagement : Généralités

Fait générateur: Article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

Intégré au code de l'urbanisme dans ses articles L. 331-1 et suivants et R. 331-1 et suivants.



Généralités

Elle se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 à:

- ✓ la taxe locale d'équipement (TLE);
- ✓ la taxe départementale des espace naturel et sensibles (TDENS);
- ✓ la taxe départementale des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE) – Pas dans le département du Territoire de Belfort;

Pour info, la taxe d'équipement du département de la Savoie est abrogée (J.O d'Albertville en 1992).



Généralités

Elle est ventilée en plusieurs parts:

- ✓ Part communale ou intercommunale
- ✓ Part départementale (ou régionale en région Île-de-France)

La part communale a pour objet le financement des équipements publics induits par le développement de l'urbanisation.



Généralités

Elle est assise sur la surface de plancher, les notions de SHON et de SHOB ayant disparu.

La définition de la base d'imposition de la taxe est simplifiée:

Les neuf assiettes de construction de l'ancienne TLE sont supprimées et remplacées par une valeur forfaitaire au m² des constructions (valeur réactualisée chaque année – Cette année 705 €).

La base imposable peut être réduite:

Par des exonérations de droit,

Par des abattements accordés par les assemblées délibérantes.



Généralités

Les collectivités peuvent procéder à des différenciations géographiques des taux permettant de mieux répartir entre les constructions le coût des équipements.

En matière de participation sectorielle, les communes peuvent renoncer à la part communale de la TA en ZAC ou en signant un PUP (projet urbain partenarial).

La procédure PAE (plan d'aménagement d'ensemble) est abrogée; cependant les PAE approuvés avant le 1^{er} mars 2012 demeurent applicables jusqu'à leur clôture.



Généralités

La cession gratuite de terrain est illégale (jugée contraire à la Constitution – décision du 23 septembre 2010).

Les autres participations ponctuelles sont supprimées:

- ✧ la participation pour non réalisation d'aires de stationnement;
- ✧ la participation pour voirie et réseaux (PVR);
- ✧ la participation pour raccordement à l'égout (PRE) remplacée par la participation à l'assainissement collectif (PAC) – le fait générateur est le raccordement réel (en lieu et place de la délivrance du permis de construire).



Généralités

En dehors des équipements propres, qui restent à la charge des constructeurs, seul le régime de la participation au financement des équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme) demeure.

Il permet l'implantation de locaux ou installations à caractère industriel, commercial, artisanal ou agricole.

Cette participation est adaptée au financement d'équipements publics exceptionnels nécessaires pour l'implantation des activités économiques.



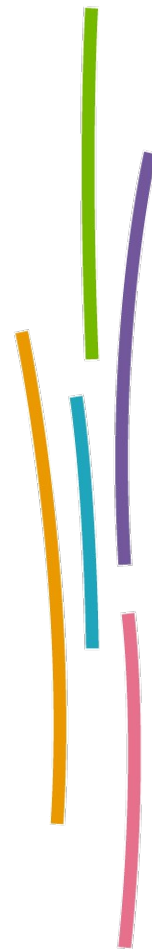
Champ d'application – Instauration et faits générateurs

Le champ d'application:

Opérations d'aménagement, opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement de toute nature, soumises à autorisation en vertu du Code de l'urbanisme.

On qualifie de reconstruction toute intervention sur le gros œuvre ayant pour conséquence de créer de nouvelles surfaces.

Sont assimilées à des travaux de construction les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ayant pour effet le changement de destination de locaux précédemment exonérés (locaux agricoles notamment).



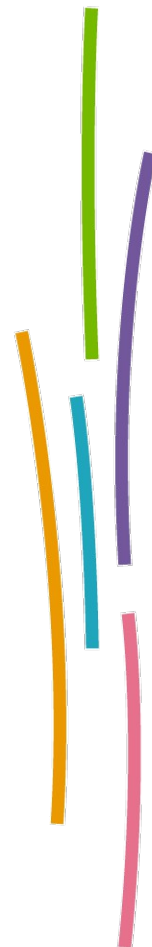
Champ d'application – Instauration et faits générateurs

L'agrandissement d'une construction est une extension physique, que ce soit par adjonction ou par surélévation.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires d'une autorisation expresse ou tacite ou d'une décision de non-opposition, ou en cas de construction sans autorisation, les responsables de la construction.

En cas de transfert d'autorisation, le bénéficiaire du transfert devient le redevable.

Un lotisseur peut être redevable en cas de construction dans le périmètre du lotissement ou de réalisation de places de parking en dehors de la chaussée.



Champ d'application – Instauration et faits générateurs

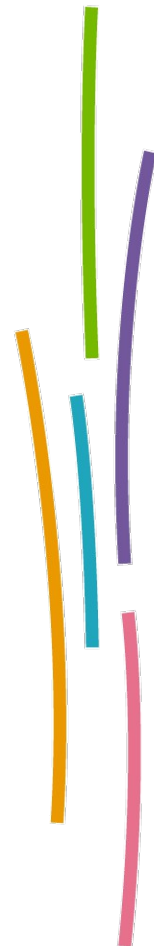
Instauration:

De plein droit au taux de 1% sauf renonciation expresse pour toute commune couverte par un POS ou un PLU.

Au taux délibéré par le Conseil municipal avant le 30 novembre pour application au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Si un PLU est approuvé en cours d'année, le taux fixé pour le document antérieur continue à s'appliquer tout au long de l'année.

Dans les EPCI compétents en matière de PLU, le taux est fixé par le conseil communautaire si transfert de la compétence à la majorité qualifiée (2/3 représentant la moitié ou moitié représentant les 2/3).



Champ d'application – Instauration et faits générateurs

Les délibérations qui instituent la TA ou y renoncent expressément sont valables au minimum trois ans.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes.

Le produit de la part départementale de la taxe a le caractère d'une recette de fonctionnement.

Les délibération qui modifient la TA sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées



Faits générateurs

Les faits générateurs de la taxe sont les dates:

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager;
- la délivrance du permis modificatif;
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager;
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable;
- l'achèvement des constructions ou aménagement réalisés en infraction et constatés par un procès-verbal, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager.



Les exonérations

Exonération des constructions et aménagement destinés à un service public.

(Une activité constitue un service public si cette activité est exercée directement par une autorité publique (État, collectivité locale, établissements publics par exemple) ou sous son contrôle pour satisfaire un besoin d'intérêt général ou un intérêt public)

Exonération des constructions de locaux d'habitation et d'hébergement (PLAI). L'exonération totale concerne non seulement l'habitation mais aussi ses annexes.

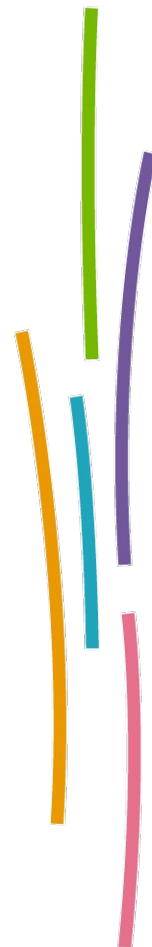


Exonérations

Exonération dans les exploitations et coopératives agricoles.

Sont exonérées les 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 et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres.

En revanche, lorsque des serres ou des locaux destinés à abriter les récoltes ou à héberger les animaux ne sont pas liés à des exploitations ou coopératives agricoles, leur surface est taxable.

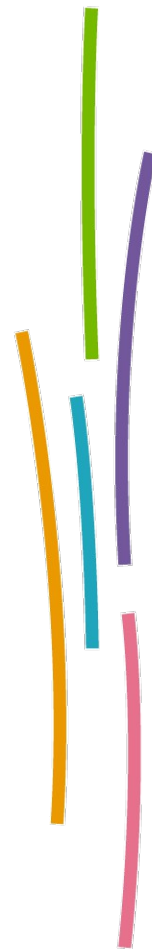


Exonérations

Exonération des constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC),

lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.

Exonération des constructions et aménagement réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial (PUP)



Exonérations

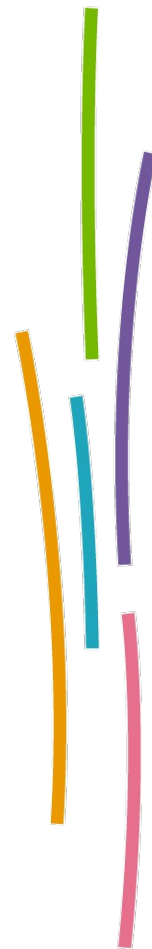
Exonération des aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou plan de prévention des risques miniers.

C'est le cas d'une construction à l'étage, un PPRI interdisant l'habitation en rez-de-chaussée.

Exonération pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli ou pour la reconstruction de locaux sinistrés.

Il s'agit de la reconstruction, à l'identique, d'un bâtiment sinistré depuis moins de dix ans régulièrement érigé.

Exonération des constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.



Exonérations facultatives

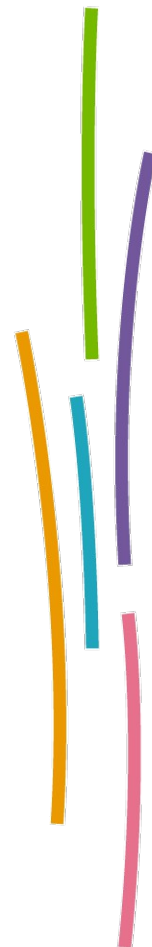
Ces exonérations délibérées par la collectivité sont valables un an et reconductibles tacitement d'année en année.

Exonération des locaux d'habitation et d'hébergement aidés (logements et hébergements sociaux).

Peuvent être exonérés:

↳ Les surfaces des logements sociaux et leurs annexes financés par un prêt locatif à usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS) ou un prêt social de location-accession (PSLA).

↳ Les logements adaptés suivants, pour les surfaces des logements et espaces collectifs financés en PLS (ou PLUS) et compris dans la convention APL



Exonérations facultatives

Exemple :

Maison individuelle de 160 m² située hors Île-de-France, bénéficiant d'un PTZ +

Taux communal de 5 %

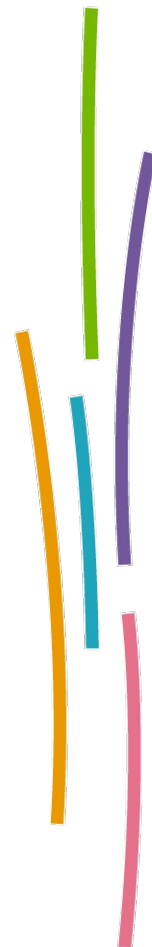
Délibération d'exonération partielle de la commune sur 40 % des surfaces aidées (limite maximale fixée par la loi : 50%) ;

Calcul de la part communale : $100 \text{ m}^2 * 353 \text{ €} * 5 \% = 1765 \text{ €}$

24 m² (40 % de 60 m²) sont exonérés

$36 \text{ m}^2 * 705 \text{ €} * 5 \% = 1\,234 \text{ €}$

Total de la part communale : 2 999€

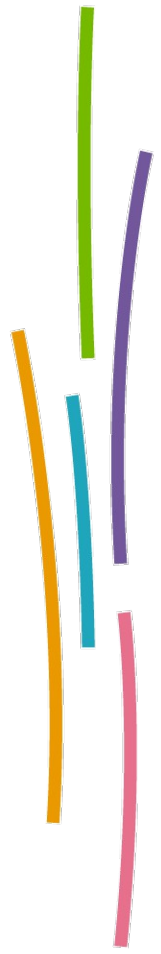


Exonérations facultatives

Exonération des locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent Code

Cette exonération facultative de tout ou partie des surfaces industrielles s'ajoute à l'abattement forfaitaire d'assiette de 50 % de l'article L. 331-12-3°. Ce régime bénéficie également aux annexes desdits locaux : bureaux, aires de stationnement intérieures ; etc..

En revanche, les aires de stationnement extérieures, bien qu'étant des annexes des locaux précités sont exclues de cette exonération.



Exonérations facultatives

Exemple :

Un bâtiment industriel de 1 000 m² situé hors Île-de-France, comportant 600 m² de locaux de production, 100 m² de bureaux, 300 m² d'aires de stationnement intérieures et 15 emplacements de parking extérieur.

Délibération d'exonération partielle de la commune sur 40 % des surfaces industrielles.

Taux communal de 5 %.

Modalités de calcul

$$400 \text{ m}^2 * 0 \text{ €} * 5 \% = 0 \text{ €}$$

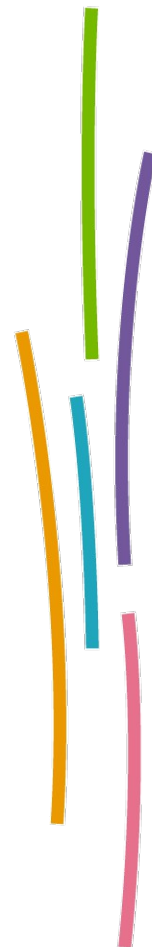
$$600 \text{ m}^2 * 353 \text{ €} * 5 \% = 10\,590 \text{ €}$$

(On applique d'abord l'exonération partielle sur la surface totale, la surface restante bénéficiant ensuite de l'abattement de 50%)

Modalités de calcul des places de stationnement extérieurs :

$$15 * 2\,000 \text{ €} * 5 \% = 1\,500 \text{ €}$$

$$\text{Total de la part communale} = 10\,590 \text{ €} + 1\,500 \text{ €} = 12\,090 \text{ €}$$



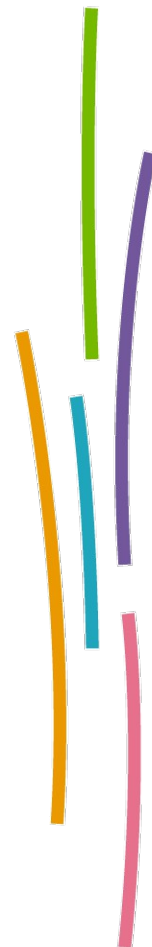
Exonérations facultatives

Exonération des commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m²

Selon l'INSEE, un commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineure), généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues.

Le seuil des 400 m² a été fixé pour favoriser le petit commerce en centre-ville. Il correspond déjà au seuil de taxation de la taxe des surfaces commerciales (TASCOM). Aucune collectivité ne peut fixer un autre seuil.

Les surfaces annexes (bureaux, stationnement intérieur, réserves, etc..) bénéficient également de l'exonération facultative.

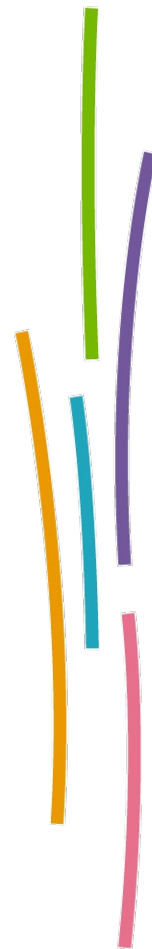


Exonérations facultatives

Exonération des immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Exonération des surfaces à usage de stationnement, annexes aux locaux d'habitation et d'hébergement aidés.

Les collectivités peuvent décider d'exonérer, totalement ou partiellement, les surfaces de stationnement intérieur pour les locaux bénéficiant de prêts PLUS, PLS ou PSLA lorsque ces locaux n'ont pas bénéficié de l'exonération facultative totale



Exonérations facultatives

Exonération des surfaces à usage de stationnement, annexes aux immeubles autres que d'habitations individuelles

Cette exonération totale ou partielle est applicable aux surfaces de stationnement extérieures, annexes aux constructions à usage d'habitation, de bureaux, industriel, artisanal, etc.. Toutefois, le stationnement intérieur des maisons individuelles reste taxable



Les bases d'imposition

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée :

- d'une valeur forfaitaire par mètre carré de surface de plancher pour les projets de construction ;
- de valeurs forfaitaires d'assiette pour les aménagements et installations.

Valeur par mètre carré de la surface taxable de la construction.

La valeur par m² de la surface taxable de la construction est fixée à 705 € (pour l'année 2015). Il s'agit d'une valeur forfaitaire indépendante du coût de revient réel de la construction.

Ces valeurs sont fixées au 1er janvier de chaque année par arrêté ministériel.



Les bases d'imposition

Surface de plancher taxable de la construction

Vue en première partie d'intervention.

Valeur d'assiette des aménagements et installations

* Pour les emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement;

* Pour les emplacements des habitations de loisirs (HLL) : 10 000 € par emplacement;

* Pour les piscines: 200 € par mètre carré;

* Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne;

* Pour les panneaux photovoltaïques au sol: 10 € par m².

* Pour les aires de stationnement hors de constructions closes et couvertes: 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale.



Les abattements

Un abattement de 50%, non modifiable par les collectivités, est appliqué sur les valeurs forfaitaires d'assiette des constructions suivantes:

- Locaux d'habitation et d'hébergement aidés (logements et hébergements sociaux); il s'agit des logements sociaux financés par les PLUS, les PLS et les PSLA;
- les logements adaptés suivants pour les surfaces des logements et des espaces collectifs financées en PLS (ou PLUS) et comprises dans la convention APL;
- les hébergements locatifs sociaux.
- Ne sont donc pas considérés comme des logements sociaux: les logements financés à l'aide d'un PAS, d'un PLI ou d'un prêt conventionné.

Les places de stationnement extérieures ne bénéficient pas de cet abattement.



Les abattements

Cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale;

Exemple:

Un immeuble collectif de 30 logements non aidés de 3 200 m²;

Taux communal : 5%

$$3000 \text{ m}^2 \times 353 \text{ €}^* \times 5\% = 52\,950 \text{ €}$$

$$(30 \times 100 \text{ m}^2)$$

$$200 \text{ m}^2 \times 705 \text{ €}^* \times 5\% = 7\,050 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL} = 60\,000 \text{ €}$$



Les abattements

Cas des constructions déjà existantes sur une unité foncière :

Exemple:

Construction existante de 800 m² comprenant 10 logements

Ajout d'une surface de 250 m².

Surface taxable existante: 800 m²

Surface taxable ajoutée: 250 m²

Surface totale taxable: $800 + 250 = 1050$ m²

Surface à taxer: 200 m² avec abattement et 50 m² sans abattement.



Abattement

Exemple:

Construction existante de 1 200 m² comprenant 10 logements,

Ajout d'une surface de 250 m² et **d'un logement supplémentaire.**

Surface taxable existante: 1 200 m²

Surface taxable ajoutée: 250 m²

Surface totale taxable: $800 + 250 = 1\,450$ m²

Surface à taxer: 100 m² avec abattement et 150 m² sans abattement. Il y a eu 1 logement créé, ce qui donne droit à l'ouverture d'un abattement supplémentaire de 100 m².

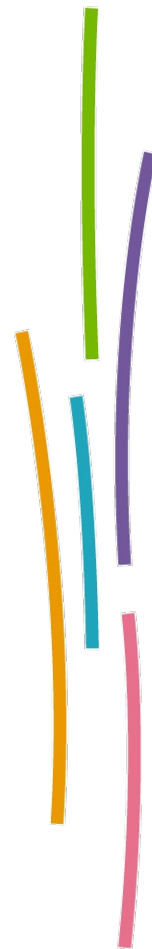


Récapitulatif pour les places de stationnement

Places de stationnement situées dans un espace **totalem**ent clos et couvert: **Selon le nombre de m²**;

Places de stationnement situées a l'air libre ou dans un espace non totalement clos ou couvert: **Selon le nombre d'emplacement**.

Places de stationnement dans un parc de stationnement couvert (totalement clos ou non) et faisant l'objet d'une exploitation commerciale: **Selon la surface du parc de stationnement**.



Le taux d'imposition

Part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement:

Détermination des taux de droit commun (1% à 5%) et sectorisation;

Si la commune n'y a pas renoncé expressément, le taux de 1% s'applique aux communes couvertes par un POS ou un PLU.

Si elle n'y pas renoncé, la commune peut, par délibération, fixé un taux de 1 à 5 % et sans motivation différencié les taux par secteur.

Le taux peut être fixé avec deux décimales.



Le taux d'imposition

Détermination des taux majorés (compris entre plus de 5% et 20%) et sectorisation:

Le taux peut être augmenté jusqu'à 20%, sur certains secteurs, et **par délibération motivée.**

La motivation doit concerner la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux de superstructure et rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs **que** le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants.



Le taux d'imposition

Qu'entend-on par travaux substantiels et équipements généraux:

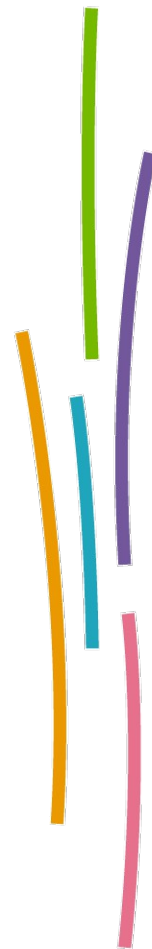
Des travaux substantiels sont des travaux importants de création ou de renforcement d'infrastructures de voirie ou de réseaux (notamment eau potable, électricité, assainissement, éclairage public, station d'épuration, ...).

Les équipements généraux sont des équipements de superstructure pouvant profiter à l'ensemble des habitants de la collectivité mais nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et usagers des constructions attendues dans le secteur (exemples : marché couvert, salle des fêtes, salle de sport, piscine, parking, bibliothèque, gare, etc.).



Pour motiver le recours à un taux majoré supérieur à 5%, il n'est pas nécessaire d'établir une estimation précise, ni de faire un avant-projet sommaire des travaux, mais seulement d'indiquer la nécessité de réaliser certains équipements publics importants (à énumérer) pour accueillir les futurs habitants ou usagers du secteur (à la différence de ce qui était requis pour la PVR).

Aucun délai n'est imparti pour la réalisation de ces aménagements mais attention aux les risques contentieux pouvant résulter de l'absence de réalisation des équipements promis.



ETABLISSEMENT DE LA TAXE, CONTRÔLE ET SANCTIONS

Agents compétents pour asseoir et liquider la taxe d'aménagement.

Ce sont les agents de la DDT. Dans le départements, deux agents du Service Urbanisme.

Ces agents fixent les bases d'imposition et liquident les taxes, redevances, versements et pénalités prévus.

Ils exercent leurs attributions à l'égard des personnes physiques ou morales qui ont déposé ou auraient du déposer une déclaration ou une demande d'autorisation pouvant entraîner une imposition aux taxes, redevances, versements et pénalités.



ETABLISSEMENT DE LA TAXE, CONTRÔLE ET SANCTIONS

Renseignements à fournir par les demandeurs d'autorisation

Un imprimé fiscal, appelé « Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions » dûment rempli doit être joint à la demande de permis ou à la déclaration préalable.

Conditions de la complétude des dossiers:

→ « La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions » doit être présente dans le dossier de la demande, faute de quoi le dossier est déclaré incomplet;

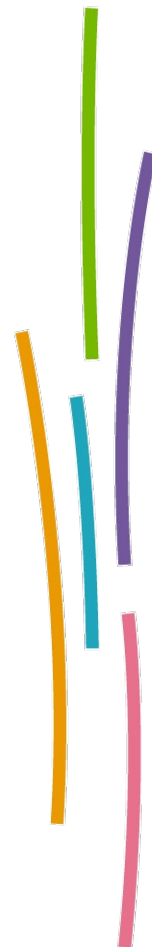
→ La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions doit être remplie

ETABLISSEMENT DE LA TAXE, CONTRÔLE ET SANCTIONS

Renseignements à fournir par les demandeurs d'autorisation

Le dossier de demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable) doit comporter la date et le lieu de naissance pour les personnes physiques et le numéro de SIRET pour les personnes morales.

La surface de plancher et la surface taxable indiquées dans le dossier doivent être cohérentes. Si l'instructeur a un doute sur la surface taxable, la procédure contradictoire est effectuée.



ETABLISSEMENT DE LA TAXE, CONTRÔLE ET SANCTIONS

Instruction du dossier fiscal:

Une fois la déclaration préalable ou le permis accorde, 3 cas peuvent se produire :

- 1) La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions est bien remplie. Le dossier peut être taxé.
- 2) La déclaration présente des incohérences ou la déclaration est insuffisamment remplie. La construction ne peut être taxée avec les éléments fournis. Il s'agit donc de compléter le dossier fiscal. **En aucun cas, l'agent ne doit compléter lui-même la déclaration ou la modifier. Il appartient au seul pétitionnaire de le faire.**
- 3) La déclaration présente tous les éléments nécessaires pour taxer mais est sujette à caution. La construction est taxée au vu des éléments présents dans le dossier. **Un contrôle pourra être effectué ultérieurement.**

ETABLISSEMENT DE LA TAXE, CONTRÔLE ET SANCTIONS

Renseignements à fournir par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département:

L'autorité compétente transmet au services de l'État, dans le mois qui suit la délivrance de l'autorisation (ou dans le mois qui suit la date où cette autorisation est acquise):

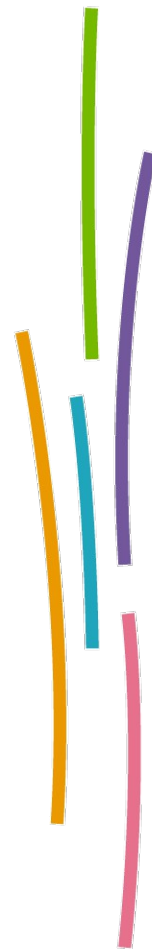
Un exemplaire du formulaire de déclaration ou de demande d'autorisation ;

- Le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions.
- Selon les cas, une copie de la décision, la date à laquelle l'autorisation ou la décision de non opposition à déclaration préalable est devenue tacite ou le procès-verbal constatant l'infraction ;
- Le certificat d'urbanisme éventuellement applicable ;
- Le numéro du secteur de la taxe d'aménagement.

ETABLISSEMENT DE LA TAXE, CONTRÔLE ET SANCTIONS

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme transmet également au service de l'État:

- Le type et le numéro d'enregistrement du dossier ;
- La date du dépôt du dossier en mairie ;
- L'identité complète du ou des demandeurs ;
- Les coordonnées du ou des demandeurs ;
- L'adresse du ou des terrains et ses références cadastrales.



CONTROLES ET SANCTIONS

Droit de reprise de l'administration:

Jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit la date de la délivrance de l'autorisation.

En cas de construction sans autorisation, il s'agit du 31 décembre de la 6^{ème} année qui suit l'achèvement des travaux de la construction en cause.

Interruption de la prescription

La prescription est interrompue notification d'une proposition de rectification, par la déclaration ou la notification d'un procès-verbal.

L'interruption du droit de prescription a pour conséquence de faire courir un nouveau délai de la même durée que le délai initial.



CONTROLES ET SANCTIONS

Procédure de rectification contradictoire:

Elle peut prendre plusieurs formes selon les cas:

Demande de justificatifs: Le pétitionnaire à trente jours pour les adresser. A défaut, une procédure contradictoire est engagée.

Procédure en cas de construction en infraction à l'autorisation:

La procédure de rectification contradictoire des bases d'assiette est opérée.

Procédure en cas de construction sans autorisation ou assimilée sans autorisation :

La taxation d'office est opérée



SANCTIONS ADMINISTRATIVES

Sanctions administratives:

Construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction avec l'autorisation:

Le montant de la taxe ou du complément de taxe due est assorti d'une pénalité de 80% du montant de la taxe.

Agents compétents pour la mise en oeuvre des procédures de contrôle et de sanctions:

Les agents du service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département. Ils sont compétents pour donner un avis au comptable public concernant la remise gracieuse de la pénalité prévue en cas de construction sans autorisation.



EMISSION DES TITRES ET RECOUVREMENT DE LA TAXE

La taxe d'aménagement et la pénalité dont elle peut être assortie sont recouvrées par les comptables publics compétents de la Direction générale des finances publiques (DGFIP).

Aux fins de recouvrement, ces créances sont matérialisées par un ou des titre(s) de perception émis par l'ordonnateur, en l'occurrence le responsable en charge de l'urbanisme dans le département.

Émission des titres de perception:

La taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas **1 500 €**.

EMISSION DES TITRES ET RECOUVREMENT DE LA TAXE

Solidarité:

Sont solidaires du paiement de la taxe avec le ou les redevables:

→ Les établissements qui sont garants de l'achèvement de la construction (établissement de crédit ou entreprise d'assurance agréée agissant en tant que caution du constructeur);

→ Les époux et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité;



EMISSION DES TITRES ET RECOUVREMENT DE LA TAXE

Transfert de l'autorisation de construire ou d'aménager:

En cas de transfert total de l'autorisation de construire ou d'aménager, le redevable de la taxe d'aménagement est le nouveau titulaire du droit à construire ou d'aménager.

En cas de transfert partiel, un titre d'annulation des sommes correspondant à la surface transférée est émis au profit du titulaire initial du droit à construire.

Exigibilité, recouvrement, privilège et prescription de l'action en recouvrement:

La taxe d'aménagement est exigible à la date d'émission du titre de perception.



EMISSION DES TITRES ET RECOUVREMENT DE LA TAXE

Remise gracieuse du principal:

Une fois le titre émis, la taxe d'aménagement étant recouvrée, peut faire l'objet d'une remise gracieuse par le comptable public compétent, sur demande du débiteur.

Annulation ou remise gracieuse de la pénalité:

La pénalité, égale à 80% de la taxe principale, sanctionne le non respect des règles d'urbanisme par le redevable, que seul l'ordonnateur a été en mesure d'apprécier en amont de l'émission du titre.

Lorsque le débiteur formule une demande de remise de pénalité, le comptable public la transmet systématiquement au responsable charge de l'urbanisme, en effet, le remise ne peut être accordée qu'après recueil de son avis.



RECOURS

S'agissant des réclamations présentées par les redevables, il convient de bien distinguer celles qui relèvent du contentieux de la taxe (assiette) de celles qui relèvent du contentieux des actes de poursuites (recouvrement).

La réclamation a pour effet de suspendre l'action en recouvrement.

L'autorité compétente pour traiter la réclamation diffère selon l'objet de cette dernière :

- **L'ordonnateur ayant émis le titre de perception** a seule compétence pour rendre une décision sur une contestation relative à la régularité en la forme du titre exécutoire, au bien-fondé ou au calcul du montant de la créance (éléments d'assiette).

Dans ce cas, le comptable public lui transmet la réclamation dès sa réception ;



RECOURS

- **Le comptable public** est quant à lui compétent pour statuer sur la régularité en la forme des actes de poursuites, sur l'existence, l'exigibilité ou la quotité de l'obligation de payer (prescription de l'action en recouvrement, montant de la dette compte tenu des versements déjà réalisés, imputation des paiements...).



CONTENTIEUX DE LA TAXE (ASSIETTE)

Cas de décharge, de déduction ou de restitution de la taxe:

- ↪ Justification qu'il n'a pas été donné suite à l'autorisation;
- ↪ Justification du non achèvement de la construction (une construction hors d'eau est considérée comme achevée);
- ↪ Modification de l'autorisation initiale;
- ↪ Constructions détruites par décision de justice civile (constructions légales ou illégales);
- ↪ Si le contribuable justifie bénéficier d'une exonération ou d'un abattement;
- ↪ En cas d'erreur dans le calcul de la taxe.



CONTENTIEUX DE LA TAXE (ASSIETTE)

Délai de recours:

→ Jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit l'émission du premier titre de perception:

× en matière d'assiette de calcul de la taxe;

→ Jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit la notification de la proposition de rectification:

× en cas de rectification après demande de justificatif;

× en cas de rectification contradictoire suite à une construction en infraction à l'autorisation



VERSEMENT AUX COLLECTIVITES

Les sommes recouvrées sont reversées de façon hebdomadaire aux collectivités.

Un prélèvement de 3% pour frais d'assiette et de recouvrement est opéré sur les sommes et versé au budget général de l'État.



Je vous remercie de votre attention

**Le service Urbanisme de la DDT est à
votre disposition pour tout renseignement
complémentaire et point particulier que
vous souhaiteriez évoquer**

