REFORME DE LA FISCALITE

DE L'AMENAGEMENT

27 septembre 2011 à Brûlon
29 septembre 2011 à Bessé Sur braye

5 octobre 2011 à Fresnay Sur Sarthe
6 octobre 2011 à St Pavace

LA REFORME DE LA FISCALITE

Article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010
De finances rectificative pour 2010

(Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010)

Crée un chapitre Fiscalité de l'Aménagement dans le code de l'urbanisme et instaure la taxe d'aménagement (TA) au profit des communes ou établissements publics de coopération intercommunale des départements et de la Région Ile de France.

Présentation générale de la réforme de la fiscalité

Pourquoi une telle réforme ?

Comment a – t – elle été menée ?

La fiscalité aujourd'hui

Le dispositif :

- ses objectifs
- ses modalités de mise en œuvre

Exemples

Pourquoi une telle réforme ?

Bilan du système actuel

1 - Multiplicité des taxes (des dispositifs différents ex: les exonérations)

2 - Diverses strates de participations
(financement d'un seul équipement ou plusieurs équipements)

3 - Nécessité de rationaliser pour aboutir à un système simple, plus compréhensible voire plus performant et améliorer le recouvrement

Comment a – t – elle été menée ?

Avec différentes associations, fédérations ou syndicats :

- l'association des maires de France (AMF)
- l'Assemblée des Communautés de France (ADCF)
- l'Assemblée des Départements de France (ADF)
- La Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC)
- Union Sociale pour l'Habitat (USH)
- Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies (FNCCR)
- Syndicat National des Professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL)
- Notaires
- Fédération Nationale CAUE (FNCAUE)

Expérimentations menées auprès de 7 communes de France de Juillet 2009 à Mars 2010

La Fiscalité de l'urbanisme aujourd'hui

8 taxes	8 participations
Taxe Locale d'Equipement (TLE)	La participation pour raccordement à l'égout (PRE)
Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS)	La participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS)
Taxe Départementale pour le financement des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)	La participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels (PREPE)
La redevance d'archéologie préventive (RAP)	La participation pour voirie et réseaux (PVR)
Le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD)	La participation des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE)
Taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (TSE Savoie)	La participation pour les zones d'aménagement concerté (ZAC)
La taxe complémentaire à la TLE en Ile de France	Le projet urbain partenarial (PUP)
La redevance pour création de bureaux en Ile de France (taxes obligatoires)	La participation des riverains en Alsace Moselle

Instauration de la Taxe d'Aménagement :

Simplification :
- diminution du nombre de taxes et participations
- fin du système des 9 catégories de construction utilisé pour le calcul de la TLE
- fin du système des exonérations en fonction du type de taxes

Souplesse pour les collectivités :
- sectorisation des taux et non plus un taux unique sur tout le territoire communal
- liberté de fixation du ou des taux

Rendement constant

Lutte contre l'étalement urbain
Par le versement pour sous-densité

Ce nouveau dispositif comprend :

1 - la taxe d'aménagement (TA) qui garantit l'objectif de simplification et de rendement

2 – Le Versement pour sous-densité qui porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et la sous-densité.
Le VSD est un outil permettant une utilisation plus économe de l'espace.
Il concerne et est réservé aux zones U et Au des POS / PLU.

Date d'entrée en vigueur de ces 2 taxes

- la taxe d'aménagement
- le versement pour sous-densité

Applicable aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er mars 2012

Autorisation d'urbanisme déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme :

La loi de finances rectificative prévoit que le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionnées dans les certificats d'urbanisme délivrés ne seront pas applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme à compter du 1er mars 2012.

La taxe d'aménagement est constituée de 3 parts

1 part destinée aux communes ou aux EPCI	1 part destinée aux départements	1 part destinée à la région en Ile de France **Sarthe non concernée**

Fait générateur de la taxe

DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE ou D'AMENAGER	Procès – verbal suite À infraction

Que financera – t – elle ?

<u>La taxe d'aménagement financera</u> :

- La satisfaction des besoins en équipements publics
- Le fonctionnement des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
- Aménagement et la protection des espaces naturels

Tout en respectant les principes de :

- la gestion économe et équilibrée de l'espace
- la diversité des fonctions urbaines

A quelles taxes ou participation, la taxe d'aménagement se substituera – t – elle en 2012

- La taxe locale d'équipement (TLE)

- La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE)
- La taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS)

- La participation pour aménagement d'ensemble (PAE) Maintien de ceux en cours

La taxe complémentaire à la TLE en région Île-de-France (TC/TLE)

La taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (TSE Savoie)

A quelles participations, la taxe d'aménagement se substituera – t – elle en 2015

La Participation pour raccordement à l'égout (PRE)
La Participation pour la non – réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)
La Participation pour voiries et réseaux (PVR) maintien de celles en cours.

La taxe d'aménagement au 1er mars 2012

Modalités de mise en œuvre pour **le conseil général**

- délibération avant le 30 novembre 2011

- taxe départementale instituée dans toutes les communes du département

- Taux d'imposition ne peut excéder 2,5 %

- Délibération valable pour 1 an reconduite de plein droit pour l'année suivante si pas de nouvelle délibération

- Répartition des recettes non imposée entre la part affectée aux espaces naturels sensibles et celle affectée au CAUE.

La taxe d'aménagement au 1er mars 2012

Modalités de mise en oeuvre pour les **communes POS / PLU**

- instituée de plein droit dans les communes POS/PLU/ à hauteur de 1 % si la commune n'a pas délibéré.

- Si la commune ne souhaite pas instaurer de taxe d'aménagement, elle doit également délibérer

- si la commune **souhaite adopter un taux commun** sur le territoire de la commune supérieur à 1% jusqu'à 5 % elle prend une délibération.

- si la commune souhaite **adopter un taux différent par secteur compris entre 1 et 5%**, elle prend une délibération et annexe un document graphique au POS/PLU.

- si la commune souhaite **adopter un taux supérieur par secteur entre 5 et 20 %**, ceci pour la réalisation de travaux substantiels d'équipements publics, elle doit prendre une délibération motivée et annexer un document graphique au PLU.

Au delà de 5%, les participations sont supprimées dans le secteur considéré

La taxe d'aménagement au 1er mars 2012

Modalités de mise en oeuvre pour
les communes RNU et carte communale

- dans tous les cas, la commune doit délibérer pour instaurer la taxe d'aménagement.

- si la commune **souhaite adopter un taux commun** sur le territoire de la commune compris entre 1 et 5 % elle prend une délibération.

- si la commune souhaite **adopter un taux différent par secteur compris entre 1 et 5%**, elle prend une délibération et affiche la délibération et le document graphique en mairie.

- si la commune souhaite **adopter un taux supérieur par secteur entre 5 et 20 %**, ceci pour la réalisation de travaux substantiels d'équipements publics, elle doit prendre une délibération motivée et l'afficher en mairie accompagnée d'un plan du ou des secteurs.

Au delà de 5%, les participations sont supprimées dans le secteur considéré

Les délibérations doivent être prises avant le 30 novembre 2011

Le changement de taux se fera avant le 30/11 de chaque année

L'instauration ou la renonciation de la taxe d'aménagement est valable 3 ans

1 exemplaire de ou des délibérations sera transmis au service instructeur de la D.D.T

La taxe d'aménagement : Le Calcul

L'assiette de la taxe repose :

***1 – pour les constructions* -** Sur la surface de la construction ainsi calculée :

* **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 : Hors Ile de france = 660 euros

Assiette X (valeur annuelle) 660 euros x Taux

Valeur révisée au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre Chargé de l'urbanisme

La taxe d'aménagement : L'abattement :
Un seul abattement (50%) au lieu des 9 catégories

Cet abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction
Il est de 50 % **soit 660 x 50 % = 330 euros** *(Hors Ile de france).*

Il concerne *:*

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, hors du champ d'application du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 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.*

Commerce / Artisan / Industrie	Bâtiment de 600 M2	600 x 330 x les taux

les 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale

Habitation de 160 m2	100 m 2 x 330 x taux	60 m2 x 660 x taux

La taxe d'aménagement : Exonérations:

DE PLEIN DROIT pour communes et CG	DE PLEIN DROIT pour communes uniquement
- 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, des coopératives agricoles et des centres équestres - les aménagements prescrits par un PPR sous certaines conditions - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous certaines conditions - la reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions - les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m2.	- les constructions réalisés dans les périmètre des opérations d'intérêts national (OIN) - les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) - les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP)

La taxe d'aménagement : Exonérations:

	FACULTATIVES SUR DELIBERATION pour les communes et le CG
	Totales ou partielles - les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors du champ d'application du PLAI) - 50 % de la surface excédant 100 m2 pour les constructions à usage de résidence principale financée à l'aide du prêt à taux 0,00 renforcé (PTZ +) - les locaux à usage industriel, artisanal et leurs annexes, 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. - les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m2 - les immeubles classés ou inscrits.

Pour les installations : Nouveautés par rapport à la TLE

Nombre d'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs

Le nombre d'emplacement d'habitations légères de loisirs

La superficie de la piscine

La superficie des panneaux photovoltaïques **au sol**

Le nombre d'éoliennes **d'une hauteur supérieure à 12 m**

Le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris la surface de la construction)

LE CALCUL

Nombre d'emplacements /ou/ superficie de l'installation x valeur forfaitaire x taux

La taxe d'aménagement : L'établissement de la taxe et le recouvrement

Qui établit la taxe ?

Les services de l'Etat (DDT) chargés de l'urbanisme dans le département

Qui paie la taxe ?

- la ou les personnes bénéfIciaires de l'autorisation
- la ou les personnes responsables de la construction en cas d'infraction

Qui recouvre la taxe ?

- Direction générale des finances publiques (D.G.FI.P)

Comment est recouvrée la taxe ?

- en deux échéances – 12 et 24 mois après :

La date de délivrance de l'autorisation
La date de la décision tacite
Le procès – verbal d'infraction

Une échéance de 12 mois si le montant est inférieur ou égal à 1 500 euros
Différent du système actuel *puisque dès que le montant dépasse 305 euros = paiement en deux fois.*

Qui est solidaire du paiement ?

- les bénéficiaires successifs de l'autorisation
- les époux et les partenaires liés par un pacs
- les établissements garants de l'achèvement de la construction

Le versement aux collectivités

Le montant reversé aux collectivités = montant recouvré – 3% de frais de gestion

Ce reversement est mensuel

Part communale	*Affectation* : Section investissement des budgets communes ou EPCI

Registre à tenir – article R.332-41 du code de l'urbanisme

Part départementale	*Affectation* : Recette de fonctionnement
Part régionale Ile de France	*Affectation* : Section investissement du budget de la Région Ile de France

RECAPITULATIF de LA TAXE D'AMENAGEMENT

Une part destinée

Communes ou EPCI	Aux Départements	Région Ile de France
Taux commun de 1 à 5% **Taux pouvant être porté jusqu'à 20%** dans certains secteurs si nécessaire de réaliser les travaux substantiels d'équipements publics	**Taux maximum** **2,5 %**	Sarthe Non concernée

NOUVELLES INSTALLATIONS TAXABLES

SURFACE ou NOMBRE X VALEUR X TAUX COMMUNAL

Diverses constructions	Taux 1%	Taux 2 %	Taux 3%	Taux 4 %	Taux 5%
Réalisation d'un camping de 100 emplacements 100 emplacements x **3000 euros** x taux communal =	3 000 €	6 000 €	9 000 €	12 000 €	15 000 €
Camping avec 50 habitations légères de loisirs exclusivement 50 x **10 000 euros** x taux communal =	5 000 €	10 000 €	15 000 €	20 000 €	25 000 €
Réalisation d'un parking avec 200 emplacements de stationnement 200 x **2 000 euros** x taux communal	4 000 €	8 000 €	12 000 €	16 000 €	20 000 €
Montant pouvant être porté par délibération à 5000 euros					
Construction d'une piscine (ex 70 m2 de bassin) 70 x **200 euros** x taux communal =	140 €	280 €	420 €	560 €	700 €
Éoliennes = 5 x **3 000 euros** x taux communal	150 €	300 €	450 €	600 €	750 €
Panneaux photovoltaïques au sol (superficie des panneaux) 23 000 m2 x **10 euros** x taux communal	2 300 €	4 600 €	6 900 €	9 200 €	11 500 €

COMPARATIF TLE / TA pour l'année 2010

COMMUNE X AVEC 28 DP et 31 PC

Situation avec une TLE à 2 %

28 DP dont **4 DP taxables**

Nature travaux	Valeur	surface	montant TLE
Extension	711	18	253 €
Extension	711	18	253 €
Abri Jardin	99	20	39 €
Abri Jardin	99	18	35 €
Piscine			**0**
TOTAL			**580 €**

Situation avec une TA à 2 %

28 DP dont **5 DP taxables**
et nouvelle surface fiscale

Nature travaux	Valeur	surface	montant TA
Extension	**660**	**15**	198 €
Extension	**330**	**15**	99 €
Abri Jardin	**330**	**19**	125 €
Abri Jardin	**330**	**17**	112 €
Piscine	**200**	**15**	60 €
TOTAL			**595 €**

Situation avec une TLE à 2 %			
31 PC dont **22 PC taxables**			
Nature travaux	Valeur	surface	montant TLE
Extension	541 et 711	67	819 €
Extension	541	33	352 €
Habitation	370 et 541	167	1 513 €
Habitation	370 et 541	110	904 €
Habitation	370 et 541	127	1 086 €
Habitation	370 et 541	123	1 043 €
Habitation	260	154	792 €
Habitation	370 et 541	115	958 €
Habitation	370 et 541	98	776 €
Habitation	370 et 541	107	872 €
Habitation	260	167	858 €
Habitation	370 et 541	125	1 065 €
Habitation	370 et 541	143	1 257 €
Habitation	370 et 541	122	1 033 €
Habitation	370 et 541	134	1 161 €
Extension	541	18	195 €
Habitation	370 et 541	170	1 566 €
Habitation	370 et 541	95	754 €
Habitation	370 et 541	131	1 144 €
Habitation	370 et 541	95	754 €
Habitation	370 et 541	121	1 036 €
Habitation	370 et 541	149	1 339 €
Garage			0 €
Garage			0 €
Garage			0 €
TOTAL		2571	**21 277 €**

Situation avec une TA à 2 %			
31 PC dont **25 PC taxables et nouvelle surface fiscale**			
Nature travaux	Valeur	surface	montant TA
Extension	**330**	**60**	396 €
Extension	**330**	**30**	198 €
Habitation	**330 et 660**	**176**	1 663 €
Habitation	**330 et 660**	**111**	805 €
Habitation	**330 et 660**	**136**	1 135 €
Habitation	**330 et 660**	**144**	1 240 €
Habitation	**330 et 660**	**171**	1 597 €
Habitation	**330 et 660**	**115**	858 €
Habitation	**330 et 660**	**103**	699 €
Habitation	**330 et 660**	**137**	1 148 €
Habitation	**330 et 660**	**194**	1 900 €
Habitation	**330 et 660**	**158**	1 425 €
Habitation	**330 et 660**	**148**	1 293 €
Habitation	**330 et 660**	**127**	1 016 €
Habitation	**330 et 660**	**139**	1 174 €
Extension	**330**	**15**	99 €
Habitation	**330 et 660**	**215**	2 178 €
Habitation	**330 et 660**	**95**	627 €
Habitation	**330 et 660**	**146**	1 267 €
Habitation	**330 et 660**	**97**	640 €
Habitation	**330 et 660**	**127**	1 016 €
Habitation	**330 et 660**	**164**	1 504 €
Garage	**330**	**32**	211 €
Garage	**330**	**45**	297 €
Garage	**330**	**65**	429 €
TOTAL		2950	**24 815 €**

PAYSAGE DES CONTRIBUTIONS D'URBANISME en 2012 et 2015

Ce qui se passera Au 1er mars 2012	Taxes et Participations existantes en 2011	Ce qui se passera en 2015
Taxe d'Aménagement Et du Versement pour sous-densité	Taxe Locale d'Equipement (TLE) TD CAUE TDENS	Taxe d'aménagement + Versement pour sous-densité
Maintenue	Redevance Archéologique Préventive (RAP)	RAP
Maintenue	Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (PREPE)	Maintenue
Maintenue	Participation pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)	Maintenue
Maintenue	Projet Urbain Partenarial (PUP)	Maintenue
Maintenue	Participation pour raccordement à l'égout (PRE)	**Supprimée**
Maintenue	Participation pour la non – réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)	**Supprimée**
Maintenue	Participation pour voiries et réseaux (PVR)	**Maintien des PVR en cours/ Supprimée**
Supprimée Maintien des PAE en cours	Participation au programme d'aménagement d'Ensemble (PAE)	**Maintien des PAE en cours/ Supprimée**

ACCES AU SITE

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

(modèles de délibération)

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Le Versement pour sous-densité

Définition :

Le Versement pour Sous-Densité pourra être instauré à partir du 1er mars 2012 uniquement dans les communes dotées d'un document d'urbanisme (POS ou PLU) et seulement si le Conseil Municipal l'a instauré par délibération.

Lorsque le Conseil Municipal vote en faveur du Versement pour Sous-Densité, alors il devra instituer un Seuil Minimal de Densité (SMD) exclusivement dans les zones urbaines ou à urbaniser (AU et U).

Le Versement pour sous-densité (VSD)

Fait générateur

La délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable pour un projet localisé au sein d'une zone visée par le Seuil Minimal de Densité (SMD) peut entrainer l'acquittement du VSD.

Si un projet n'atteint pas le SMD, alors le bénéficiaire de l'autorisation de construire sera susceptible de s'acquitter du VSD.

Le VSD ne peut s'appliquer que pour une construction nouvelle : les projets d'extension ou de constructions d'annexes à l'habitation ne sont pas concernés.

Dans tous les cas : le VSD ne devrait s'appliquer que de manière très exceptionnelle.

Les exonérations sont identiques à celles de la taxe d'aménagement.

Mode de calcul

$$VSD = \text{valeur du terrain} \times \frac{SMD}{2} - \frac{\text{surface construite}}{SMD}$$

La valeur du terrain

La valeur du terrain sera à indiquer dans le nouveau formulaire de permis de construire lorsque le projet portera sur l'édification d'une construction nouvelle localisée dans une zone soumise au Seuil minimal de densité (SMD).

Il sera inutile de préciser la valeur du terrain pour les projets hors secteur soumis au Seuil Minimal de Densité.

Seuil Minimal de Densité

Ce seuil est fixé pour 3 ans minimum par la commune ayant délibéré en faveur de son instauration.

Rappel du mode de calcul

VSD = valeur du terrain x SMD – surface construite
---------- ----------
2 SMD

Valeur du terrain	Seuil minimal de densité	Surface du terrain	Surface de plancher du projet
40 000 euros	0,6	400 M2	160 M2

Seuil de constructibilité à atteindre : 400 m2 x 0,6 = **240 m2**

le seuil minimum de densité est de 240 m2
Le projet est de 160 m2

40 000 euros **240 m2 – 160 m2**
---------- x ---------- = 6 666 euros de VSD à payer
2 **240 m2**

La nouvelle procédure de « Rescrit Fiscal «

Il peut être difficile de déterminer la surface maximale constructible ;

- les parties de terrain inconstructibles pour des raisons physiques ou administratives doivent être exclus de la surface de l'unité foncière ;

- le seuil minimal de densité peut ne pas être atteint en raison des servitudes administratives

- pas de coefficient d'occupation des sols.

Le contribuable peut recourir au rescrit. Il s'agit pour lui :
- de présenter la situation de fait précise et complète

Le DDT, après consultation du Maire (1 mois) adresse dans les 3 mois une réponse motivée quant à la surface minimale de construction en deçà de laquelle le VSD sera exigé.

Faute de réponse dans les 3 mois, les propositions / solutions présentées par le demandeur sont opposables à l'administration.

ACCES AU SITE

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

(modèles de délibération)