

La taxe d'aménagement (TA)

Articles L. 331-1 à L. 331-34 et R. 331-1 à R. 331-16 du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectifs

- Financer les aménagements et équipements publics en taxant les opérations d'aménagement ou de construction soumises à autorisation d'urbanisme.
- Financer l'urbanisation nouvelle ou le renouvellement urbain de certains quartiers de la commune en fixant des taux d'imposition différents selon les secteurs et en fonction des besoins en équipements publics.

► Qui? Comment? Durée? Modalités de calcul?

Qui ?

- La TA est instituée par les communes ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU, ainsi que les départements. La Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) prend en charge les opérations concernant l'assiette et la liquidation de la TA (c'est-à-dire son calcul).

En principe c'est l'EPCI compétent en matière de PLU qui délibère avec l'accord des communes (*art. L. 331-2 4° CU*) et qui donc instaure une part intercommunale se substituant à la part communale.

Dans cette hypothèse, une autre délibération de l'EPCI prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'EPCI à ses communes membres (*art. L. 331-2 CU*).

Selon la circulaire du 18 juin 2013, en l'absence d'accord à la majorité qualifiée, les communes peuvent délibérer individuellement. Par contre, les EPCI non compétents en matière de PLU ne peuvent pas instaurer la TA. **Tout cumul d'une part intercommunale et d'une part communale de la taxe d'aménagement est donc impossible.**

- La TA est due par les personnes bénéficiaires des autorisations d'urbanisme (*ex : permis de construire, permis d'aménager...*) ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Quoi ?

- Champ d'application : en principe les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments ou installations de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du Code de l'Urbanisme donnent lieu au paiement d'une TA. La TA n'a pas à figurer dans l'autorisation d'urbanisme : elle est exigible même non mentionnée dans l'autorisation d'occupation des sols.
- Exonérations :
 - **obligatoires** : Voir l'article L. 331-7 du CU pour les exonérations de la part communale ou intercommunale (*Ex : les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État; la construction de logements locatifs sociaux financée par des prêts aidés*), et l'article L. 331-8 du CU pour les exonérations des parts départementale et régionale.
 - **facultatives** : L'article L. 331-9 du CU liste les exonérations possibles en totalité ou en partie (*Ex : les immeubles classés monuments historiques, la moitié des surfaces des résidences principales donnant lieu à prêt à taux 0...*). Pour instituer de telles exonérations, les organes délibérants des collectivités doivent délibérer avant le 30 novembre pour une application au 1^{er} janvier suivant. La délibération instaurant les exonérations facultatives est valable 1 an. Elle est reconduite de plein droit pour une année en l'absence de nouvelle délibération.

La taxe d'aménagement (TA)

Où? Qui? Comment? Modalités de calcul? (suite)

Comment?

- Institution :

- Part communale ou intercommunale :

La TA est instaurée par délibération de l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI à un **taux compris entre 1 % et 5 % selon les secteurs**. Concernant les EPCI, la délibération doit être prise après accord des communes qu'ils regroupent pour l'instauration d'une part intercommunale se substituant à la part communale. Cet accord doit être exprimé par 2/3 au moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou par la moitié au moins des communes représentant les 2/3 de la population. Dans cette hypothèse, une autre délibération de l'EPCI prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'EPCI à ses communes membres (*art. L.331-2 CU*).

Lorsque la TA est instaurée par une commune ou par un EPCI, **une délibération motivée peut augmenter son taux jusqu'à 20 %**. Il faut que la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux soit rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans le secteur concerné. Il faut aussi que le taux majoré soit justifié au regard du coût des équipements publics à réaliser pour répondre à ces besoins. Lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, ce taux doit être justifié par la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. La motivation peut être des travaux substantiels de voirie ou de réseaux, la création d'équipements publics... De manière générale (taux majoré ou non), la délibération doit être prise avant le 30 novembre pour une application au 1^{er} janvier de l'année suivante;

En l'absence de délibération dans les communautés urbaines ou les communes dotées d'un PLU, la TA est instaurée de plein droit au taux de 1 % (*art. L. 331-14 CU*). Elles peuvent s'y opposer en prenant une délibération de renonciation expresse. Les métropoles (sauf la métropole de Lyon) et les communes non dotées d'un PLU ne sont pas concernées par ce taux automatique de la TA.

La taxe est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'EPCI. Les communes ou EPCI peuvent fixer des taux différents compris entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au PLU. En l'absence de ces documents d'urbanisme, la délibération fixant les taux et le plan sont affichés en mairie. La délibération fixant les taux est modifiable

tous les ans. En l'absence de nouvelle délibération, le taux en vigueur est reconduit.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de 3 ans à compter de leur entrée en vigueur (*art L.331-2 CU*). Cette durée minimale de 3 ans ne rend pas cette décision caduque une fois ce terme expiré, cela signifie seulement que la collectivité ne peut supprimer ladite taxe durant les 3 premières années.

La part communale ou intercommunale doit permettre de financer des opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1 CU (le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, etc.).

- Part départementale :

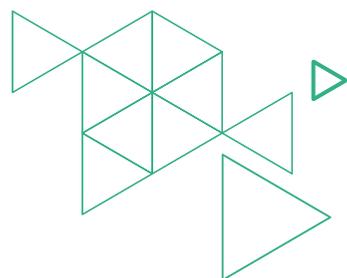
Elle est instituée par délibération du Conseil Départemental (valable trois ans minimum) avant le 30 novembre pour une application au 1^{er} janvier de l'année suivante. Elle a pour objectif de financer la politique de protection des espaces naturels sensibles (ENS) et les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE). Le taux de la taxe est unique sur toutes les communes du département et **ne peut dépasser 2,5 %**.

- Part régionale :

Elle n'est possible qu'en Île-de-France. En l'état actuel des textes, il n'est pas possible pour le Conseil régional de Bretagne d'instituer une part régionale.

> **Ces délibérations (d'institution ou de renonciation) doivent être transmises au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^e mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.**

- Fait générateur : selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant l'achèvement des constructions ou des aménagements en cause (*art. L. 331-6 CU*). La taxe est exigible au taux applicable à ces dates.



La taxe d'aménagement (TA)

Où? Qui? Comment? Modalités de calcul? (suite)

Durée?

La taxe d'aménagement est valable 3 ans minimum lorsqu'elle a été instituée par une délibération.

Modalités de calcul?

$$TA = (\text{nombre de m}^2 \text{ des constructions et/ou nombre d'installations et aménagements}) \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux}$$

- Base d'application de la valeur forfaitaire :
 - **Pour les constructions** : la surface de construction déclarée par le demandeur de l'autorisation du droit des sols (permis de construire ou autre). Le déclarant doit remplir un imprimé fiscal lors du dépôt de sa demande.
 - **Pour les installations et aménagements** : soit le nombre d'aménagements/installations (ex : le nombre d'éoliennes d'une hauteur de plus de 12 m); soit la superficie de ces installations/aménagements (ex : superficie des panneaux solaires au sol).
- Valeur forfaitaire : Il s'agit d'une « valeur » attribuée aux constructions et aux installations/aménagements.
 - **Pour les constructions (art L.331-11 CU)** : La valeur est révisée par arrêté chaque année. Pour 2018 (arrêté du 21 décembre 2017) : 726€ par m² de construction pour la province (823€/m² en Île-de-France). L'article L.331-12 CU prévoit un abattement de 50% applicable à ces valeurs dans certaines hypothèses. Ex : les 100 premiers m² des résidences principales.
 - **Pour les installations et les aménagements** : Voir l'article L.331-13 CU. Ex : 10€/m² pour les panneaux photovoltaïques au sol; pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne.
- Le taux : Celui qui a été fixé par la délibération de la collectivité instituant la taxe d'aménagement.

> Exemple de calcul :

Pour la construction d'une maison d'habitation (hors Ile de France) de 250m² avec 15m² de panneaux photovoltaïques sur le toit, située dans une commune ayant institué un taux à 3% :

- Calcul TA pour la maison :
Abattement de 50 % sur les 100 premiers m² :
 $(250-100) + (100/2) = 200\text{m}^2$
 $200\text{m}^2 \times 726 \times 3\% = 4356 \text{ €}$

- Calcul TA pour les panneaux photovoltaïques :
- 15 m² x 10 € = 150 €

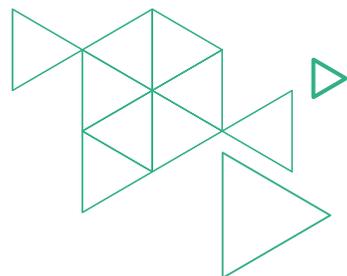
TOTAL = 4356 € + 150 € = 4506 € de TA

- Jusqu'à quand l'administration fiscale peut-elle récupérer la taxe (=Droit de reprise)?
 - Délai de droit commun : dans les 4 ans suivant l'achèvement de la construction (jusqu'au 31 décembre de la 4^e année).
 - En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction à l'autorisation de construire ou d'aménager : dans les 6 ans suivant l'achèvement de la construction (jusqu'au 31 décembre de la 6^e année). Dans ce cas, le montant de la taxe peut être assorti d'une **pénalité de 80 %**.
 - Procédure : l'administration doit notifier un document au contribuable concerné où elle lui fait connaître la sanction, ses motifs, et le délai pour qu'il présente ses observations. Trente jours après cette notification, la pénalité peut être prononcée. Cette procédure de rectification contradictoire n'est pas ouverte en cas d'infraction à une autorisation de construire ou d'aménager (dans ce cas, le contribuable est taxé d'office).
- Paiement : La taxe d'aménagement sera recouvrée en deux fractions égales, douze et vingt-quatre mois après la délivrance de l'autorisation, ou en une seule échéance si son montant est inférieur à 1 500 €.

► Avantages ? Inconvénients ?

Avantages :

- La TA permet de différencier le taux selon les secteurs et peut permettre notamment de financer au moins en partie l'équipement de nouveaux secteurs ou le renouvellement urbain de certains quartiers en évitant la lourde procédure de création d'une ZAC.



La taxe d'aménagement (TA)

- Selon l'article L. 331-16 du CU, suite à la suppression d'une ZAC, la TA est rétablie de plein droit au taux de 1% pour la part communale ou intercommunale. Le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut fixer un taux différent pour cette zone dans les conditions de droit commun.

Inconvénients :

- La TA est un outil de financement et non d'aménagement. Pour maîtriser celui-ci, il convient de la combiner avec des outils d'urbanisme réglementaire (cf. fiche GEN07 : « Quels outils pour maîtriser l'aménagement urbain ? »).
- Difficultés à préfinancer les opérations.
- Difficulté à anticiper dans le temps puisqu'il faut voter le taux d'imposition en N-1.

Jurisprudence et réponses ministérielles :

▷ Exonération de la TA dans les ZAC

Rép. min. publiée au JOAN le 1er mai 2012, question écrite n°125899

Résumé : L'article L.331-7-5° du CU exonère de la TA les constructions et aménagements réalisés dans les ZAC lorsque le coût des équipements publics nécessaires à cette ZAC a été mis à la charge des constructeurs par l'aménageur. La liste de ces équipements publics est à l'article R. 331-6 du CU et peut être complétée par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI. Il y a exonération quand l'aménageur de la ZAC prend en charge le coût d'au moins un de ces équipements publics. Ainsi, l'acte de création de la ZAC mentionne l'exonération de TA des constructeurs opérant dans cette ZAC (article R. 311-2 CU). **Si l'intégralité des équipements publics n'est pas financée par l'aménageur de la ZAC, il n'y a pas exonération de la taxe d'aménagement.** Selon cette réponse ministérielle, il n'existe donc pas d'inégalité devant l'impôt entre les constructeurs en ZAC exonérés de taxe d'aménagement et ceux construisant hors ZAC et par conséquent assujettis à cette taxe.

▷ Opportunité d'exonérer les places de stationnement dans le calcul de l'assiette communale et départementale.

Rép. min. publiée au JO du Sénat le 6 novembre 2014, question écrite n° 12724

« La loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, qui a substitué la taxe d'aménagement à la taxe locale d'équipement, a simplifié les modalités de détermination de la valeur de la surface taxable en ne faisant plus varier cette valeur en fonction de la catégorie des immeubles. L'assiette de la taxe d'aménagement est ainsi constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction, quelle que soit

sa nature. Toutefois, un certain nombre de constructions sont exonérées de plein droit ou peuvent être exonérées sur le fondement de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme par les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région Île-de-France. L'article L. 331-9 du code de l'urbanisme a été modifié par l'article 44 de la loi du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 afin d'offrir aux collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale, bénéficiaires de la taxe d'aménagement, deux nouvelles possibilités d'exonération. **Depuis l'entrée en vigueur de ces dispositions, les bénéficiaires de la taxe d'aménagement peuvent décider d'exonérer, en tout ou partie, les surfaces à usage de stationnement annexes aux locaux d'habitation et d'hébergement qui bénéficient d'un taux réduit de TVA en vertu des articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et qui ne sont pas exonérés de plein droit. Ils peuvent également accorder une exonération totale ou partielle pour les surfaces à usage de stationnement annexes aux immeubles autres que des maisons individuelles. Peuvent ainsi être exonérées les surfaces de stationnement annexes aux immeubles à usage d'habitation, de bureaux, industriel ou artisanal. Il appartient donc aux collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale de délibérer pour accorder ces exonérations aux bénéficiaires d'autorisations de construire. »**

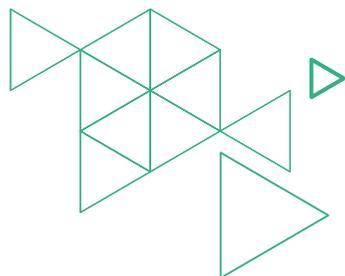
▷ Double imposition suite à la délivrance de deux permis de construire concernant le même terrain

CE, 12 mars 2014, « Société Habitat Construction c/ Etat », n° 354825

Faits : un permis de construire a été délivré le 3 juin 1994 puis un nouveau permis de construire a été délivré le 7 décembre 1998 ; le contribuable a été assujetti deux fois à cette taxe sur un même terrain mais pour deux projets différents.

« Considérant [...] que, pour l'application de ces dispositions, **seuls les redevables n'ayant entrepris aucun travail de construction sont susceptibles d'être regardés comme n'ayant pas été en mesure de donner suite à l'autorisation de construire et d'obtenir, ainsi, la restitution intégrale de la taxe; qu'en cas d'exécution partielle des travaux projetés, il leur incombe, pour pouvoir, le cas échéant, bénéficier d'une restitution, également partielle, de l'impôt acquitté, d'obtenir une modification de l'autorisation de construire initiale;** que, dès lors, le tribunal n'a pas commis l'erreur de droit qui lui est reprochée par la société requérante en jugeant, après avoir relevé que le permis délivré le 3 juin 1994 avait reçu un commencement d'exécution, que cette société ne pouvait se prévaloir de ce qu'elle n'avait pas pu donner suite à cette autorisation de construire pour obtenir la restitution des taxes en litige. »

> Cette jurisprudence relative à la TLE est applicable à la TA.



La taxe d'aménagement (TA)

Jurisprudence (suite)

- ▷ **La durée de trois ans prévue pour l'instauration de la TA ne rend pas cette décision caduque une fois ce terme expiré. Le conseil départemental est tenu d'adopter une délibération expresse pour supprimer la taxe une fois qu'elle est instaurée et ne saurait, par suite, légalement fixer une durée déterminée pendant laquelle la taxe s'applique.**

CE, 9 mars 2016, «Département de la Savoie», n° 391190

«2. Considérant qu'il ressort des dispositions précitées du neuvième alinéa de l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme, éclairées par les travaux préparatoires de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 par laquelle la taxe d'aménagement a été instituée, et de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 dont le législateur a entendu, sur ce point, reproduire les dispositions applicables, antérieurement à l'entrée en vigueur de la taxe d'aménagement, à la taxe locale d'équipement, que la durée minimale de trois ans prévue pour la validité des décisions par lesquelles la taxe est instaurée, si elle fait obstacle à ce que la collectivité concernée revienne, avant le terme de cette durée minimale, sur la décision qu'elle a initialement prise, ne rend, en revanche, pas cette décision caduque une fois ce terme expiré; qu'au demeurant, le conseil départemental est tenu d'adopter une délibération expresse pour supprimer la taxe une fois qu'elle est instaurée et ne saurait, par suite, légalement fixer une durée déterminée pendant laquelle la taxe s'applique; qu'en l'absence de nouvelle délibération à l'issue de cette durée de trois ans, et tant que le conseil départemental n'a pas expressément décidé la suppression de la taxe, la délibération instaurant la part départementale de la taxe d'aménagement doit être regardée comme tacitement reconduite d'année en année;»

Elle attire donc son attention sur cette injustice causant un préjudice d'autant plus important à des propriétaires ayant subi un tel dommage.

Réponse : «Les personnes dont la maison à usage d'habitation est sinistrée peuvent bénéficier d'une exonération de la taxe d'aménagement prévu à l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme. Cette exonération de plein droit s'applique soit à une reconstruction à l'identique, soit à une reconstruction suite à un sinistre, sous réserve du respect de certaines conditions. L'exonération en cas d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est conditionnée au fait qu'il y ait : même destination, même aspect extérieur, même surface de plancher, mêmes dimensions, même implantation et que la construction précédente ait été régulièrement autorisée. L'exonération en cas de reconstruction faisant suite à un sinistre doit répondre aux conditions suivantes : les bâtiments reconstruits doivent être de même nature que les bâtiments sinistrés, la reconstruction a lieu sur un autre terrain, le terrain initial ayant été reconnu dangereux et classé inconstructible. Dans les deux cas, le bénéficiaire du permis doit également justifier que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible pour la reconstruction. Ainsi, en cas de sinistre et de reconstruction sur le même terrain, sauf à respecter les conditions de la reconstruction à l'identique, il ne peut y avoir d'exonération de plein droit. Les services de l'État sont donc fondés à solliciter le paiement de la taxe d'aménagement auprès des propriétaires. Par ailleurs, la reconstruction d'une maison à usage d'habitation sur des fondations existantes est exclue du champ d'application de la redevance archéologie préventive »



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

- ▷ **Le changement de destination de locaux agricoles est assujéti à la TA.**

Rép. min. publiée au JO de l'AN le 17 avril 2018, p. 3232, question écrite n° 3694

En application de l'article R. 331-3 du Code de l'urbanisme, sont assujetties à la TA les opérations de constructions soumises à déclaration préalable ou à permis de construire qui ont pour effet de changer la destination des locaux agricoles (ex : transformation d'une grange en habitation).

- ▷ **Sur le paiement de la TA suite à un sinistre**

Rép. min. publiée au JO de l'AN le 17 avril 2018, p. 3233, question écrite n° 3980

Question : l'application des articles L. 524-2 à L. 524-16 du code du patrimoine, ainsi que des articles L. 311-1 à L. 331-34 du code de l'urbanisme lors de la reconstruction d'un bien immobilier, détruit à la suite d'un sinistre, semble injuste. En l'état actuel du droit, des propriétaires, acquittés de cette taxe et cette redevance une première fois lors de la construction de leur bien, se voient contraints de s'acquitter une deuxième fois de ces dernières en cas de reconstruction identique suite à une destruction causée par un sinistre.