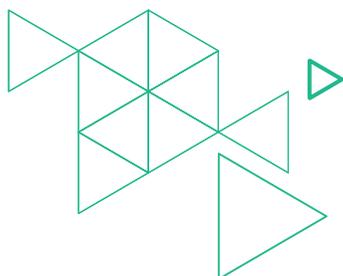


La taxe d'aménagement (TA)

Articles L. 331-1 à L. 331-34 et articles 1635 quater A à 1635 quater T du Code Général des Impôts (CGI)

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. L'article 331-1 CU indique en effet que les collectivités perçoivent la TA pour financer les objectifs définis à l'article L 101-2 CU où l'on trouve notamment : « (...) b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; (...) 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme (...)* »



▶ Qui ? Quoi ? Comment ? Durée ? Modalités de calcul ?

Qui ?

1) Institution

- Pour la part communale ou intercommunale, la TA est :
 - soit de droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, sauf délibération contraire :
 - de la commune si elle ne fait pas partie d'une métropole ou d'une communauté urbaine
 - de la métropole ou de la communauté urbaine dont la commune fait partie
 - de la communauté d'agglomération ou de la communauté de communes dont la commune fait partie si cet EPCI est compétent en matière de PLU et que la commune lui a délégué la compétence en matière de TA.

Dans ces communes, l'autorité compétente peut délibérer pour fixer le taux de la taxe, à défaut il est fixé à 1 % (art 1635 quater L CGI)

- soit instituée, dans les communes non dotées d'un PLU ou POS, par :
 - la commune si elle ne fait pas partie d'une métropole ou d'une communauté urbaine
 - la métropole ou la communauté urbaine dont la commune fait partie
 - la communauté d'agglomération ou la communauté de communes dont la commune fait partie si cet EPCI est compétent en matière de PLU et que la commune lui a délégué la compétence en matière de TA.
- Pour la part départementale ou la part de la région île-de-France, la TA doit être instituée par une délibération de ces collectivités.

La taxe d'aménagement (TA)

Qui ? Quoi ? Comment ? Durée ? Modalités de calcul ? (suite)

Les délibérations refusant l'institution d'office ou instituant la taxe d'aménagement ne peuvent pas être rapportées pendant une durée de trois ans à compter de l'année qui suit celle de la délibération.

2) Redevable

- 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. Donnent également lieu au paiement de la taxe d'aménagement les opérations de construction soumises à déclaration préalable ou à permis de construire qui ont pour effet de changer la destination des locaux servant à une exploitation agricole ou à une coopérative agricole (cf article 1635 quater B alinéa 2 et 1635 quater D 3°).

• Exonérations :

- **obligatoires** : Voir l'article 1635 quater D du CGI (Ex : 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'Etat, construction de logements locatifs sociaux financée par des prêts aidés, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli...)
- **facultatives** : L'article 1635 quater E du CGI 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...). La délibération d'exonération doit être prise avant le 1^{er} juillet pour être applicable à compter de l'année suivante.

Comment ?

A. Institution :

La délibération refusant l'institution d'office de la TA (pour les communes dotées d'un POS ou d'un PLU), ou les délibérations des communes, EPCI, départements ou de la région Île-de-France instituant la taxe (pour les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU) doivent être prises avant le 1er juillet pour être applicables à compter de l'année suivante. Elles sont notifiées aux services fiscaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elles ont été adoptées (art 1639 A bis IV du CGI).

Les délibérations instituant la taxe, renonçant à la percevoir ou la supprimant sont valables pour une durée minimale de 3 ans à compter de leur entrée en vigueur (art 1635 quater A CGI). Cette durée minimale de 3 ans ne rend pas cette délibération caduque une fois ce terme expiré, cela signifie seulement que la collectivité ne peut instituer ou supprimer ladite taxe durant les 3 premières années.

B. Taux applicable : (art L 1635 quater L à 1635 quater N du CGI)

• Part communale ou intercommunale :

En cas d'institution d'office sans vote de l'autorité compétente pour déterminer un taux, celui-ci est fixé à 1 %. Sinon, le taux est fixé par délibération de la commune ou de l'EPCI entre **1 %**

et 5 % selon les secteurs. Les communes et EPCI peuvent en effet fixer des taux différents par secteur de leur territoire, selon les aménagements à réaliser (art. 1635 quater L I.2 CGI). Dans ce cas, un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au PLU indique les différents secteurs et leurs taux. En l'absence de ces documents d'urbanisme, la délibération fixant les taux et le plan sont affichés en mairie.

Article 1635 quater O : Pour le calcul de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, si le projet de construction ou d'aménagement est réalisé dans des secteurs comportant des taux différents, il est fait application du taux le moins élevé. La délibération fixant les taux est modifiable tous les ans. En l'absence de nouvelle délibération, le taux en vigueur est reconduit.

Dans les EPCI compétents en matière de PLU qui peuvent se substituer à leurs communes membres (les communautés d'agglomération et les communautés de communes) et peuvent instituer la taxe d'aménagement, 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.

Art 1635 quater N : « **Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée (...), si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et pour réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population, ou la création d'équipements publics généraux. Les travaux et équipements concernés sont notamment les travaux de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives.** »

La délibération doit être prise avant le 1^{er} juillet pour être applicable

La taxe d'aménagement (TA)

Qui ? Quoi ? Comment ? Durée ? Modalités de calcul ? (suite)

à compter de l'année suivante. Elle est notifiée aux services fiscaux dans les deux mois de son adoption. Elle produit ses effets tant qu'elle n'a pas été rapportée ou modifiée. La loi de finance pour 2021 a retiré des textes l'obligation de proportionnalité entre la majoration du taux et les coûts engendrés par les besoins en équipements publics des futurs habitants ou usagers aménagements nouveaux : seule subsiste la notion de travaux « substantiels ».

Lorsque c'est un EPCI qui perçoit la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement il prend avant le 1er juillet une délibération pour en reverser tout ou partie à ses communes membres ou ses groupements de collectivités, compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences (art 1379 O bis CGI).

• Part départementale :

Elle est instituée par délibération du Conseil Départemental prise avant le 1er juillet pour une application au 1er janvier de l'année suivante. Le taux de la taxe est unique sur toutes les communes du département et est compris entre 0 et 2,5 % (art 1635 quater M). 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).

• Part régionale :

Elle n'est possible qu'en Île-de-France. Elle est instituée par délibération du Conseil régional d'Île-de-France prise avant le 1er

juillet pour une application au 1er janvier de l'année suivante. Le taux de la taxe, qui peut être différent d'un département à l'autre, est compris entre 0 et 1 % (art 1635 quater M).

C. Fait générateur :

Selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de la naissance d'une autorisation initiale tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable initiale 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. 1635 quater F du CGI). La taxe est exigible au taux applicable à ces dates.

Durée ?

La taxe d'aménagement est valable 3 ans minimum lorsqu'elle a été instituée par une délibération. Par contre son taux peut être revu tous les ans

Modalités de calcul ?

TA = (nombre de m² des constructions et/ou nombre d'installations et aménagements) x valeur forfaitaire x taux

• Base d'application de la valeur forfaitaire :

- **pour les constructions** : la surface de construction déclarée par le demandeur de l'autorisation d'urbanisme (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 voltaïques au sol).

• Valeur forfaitaire : Il s'agit d'une « valeur » attribuée aux constructions et aux installations/aménagements.

- **pour les constructions** : La valeur est révisée par arrêté chaque année. Pour 2024 : 914 € par m² de construction

pour la province (1 036 €/m² en Île-de-France). L'article 1635 quater I CGI prévoit un abattement de 50 % applicable à ces valeurs dans certaines hypothèses. Ex : les logements sociaux, les 100 premiers m² des résidences principales.

- **pour les installations et les aménagements** : Voir l'article 1635 quater J CGI. Ex : 10€/m² pour les panneaux photovoltaïques au sol; 3000 € par éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

• **Taux** : Celui qui a été fixé par la délibération de la collectivité instituant la taxe d'aménagement, à défaut 1 %.

> Exemple de calcul :

Pour la construction d'une maison d'habitation (hors Île de France) de 250m² avec 15m² de panneaux photovoltaïques sur le toit, située dans une commune ayant institué un taux à 3 % et un département ayant institué un taux à 1,5 % :

Calcul de l'assiette

• Calcul de l'assiette pour la maison :

Abattement de 50 % sur les 100 premiers m² : (250-100)
+ (100/2) = 200m²
200m² x 914 = 182 800 €

• Calcul de l'assiette pour les panneaux photovoltaïques :

15 m² x 10 € = 150 €
Assiette totale : 182 950 €

Calcul de la TA

• Part communale : 182 950 X 3 % = 5488,50 €
• Part départementale : 182 950 X 1,5 % = 2744,25 €

Total Taxe d'Aménagement à payer : 5488,50 + 2744,25 = 8232,75 €

• **Paiement** : Si la TA est inférieure à 1500 € : le contribuable reçoit un avis de paiement unique minimum 90 jours après la fin des travaux.

Si la TA est supérieure à 1500 € et pour une construction inférieure à 5000 m² le contribuable reçoit deux avis de paiement :

- Le premier 90 jours minimum après la fin des travaux
- Le 2^{ème} 6 mois après le premier

La taxe d'aménagement (TA)

Si la TA est supérieure à 1500 € et pour une construction égale ou supérieure à 5000 m² : le contribuable reçoit 2 avis de paiement d'acompte :

- Le premier, pour 50 % de la TA, avant la fin du neuvième mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.
- Le deuxième, pour 35 % de la TA, avant la fin du dix-huitième mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme

Les 15 % restants seront dus à l'achèvement des travaux.

► 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.

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 :

► 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 assujéti 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 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 (...) 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; »

► 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 assujétiées 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).

*désormais à l'article 1635 quater B du CGI

► Le syndic de copropriété d'un immeuble est redevable de la TA dès lors qu'il est le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme

TA Grenoble, 29 décembre 2022, n°1905037

« Le 15 avril 2013, le maire de la commune de Saint Martin le Vinoux a délivré à la société AGDA Immobilière, en sa qualité de syndic de la copropriété « Les jardins de chrysalide », une décision de non-opposition à une déclaration préalable consistant à installer une porte de garage pour fermer l'espace de stationnement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. [...] Il résulte de l'instruction que la société AGDA Immobilière est la bénéficiaire de la décision de non-opposition intervenue le 15 avril 2013. [...] S'il est exact que les travaux autorisés ont été exécutés pour le compte du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Les jardins de Chrysalide », la société AGDA Immobilière n'est cependant pas fondée à soutenir qu'elle n'a pas réalisé les travaux passibles de la taxe. »

> Décision du Tribunal Administratif confirmée par le Conseil d'Etat par décision du 11 juillet 2023, n°471764 :

► Les cotitulaires d'un permis de construire sont solidairement redevables de la TA

CE 19 juin 2019, n°413967

« Il résulte des articles L. 331-6 et L. 331-24 du code de l'urbanisme que, lorsqu'un permis de construire a été délivré à plusieurs personnes physiques ou morales pour la construction de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des travaux conformément à

La taxe d'aménagement (TA)

Jurisprudence (suite)

l'article R. 431-24 de ce code, les redevables de la taxe d'aménagement dont ce permis est le fait générateur sont les titulaires de celui-ci, chacun d'entre eux étant redevable de l'intégralité de la taxe due à raison de l'opération de construction autorisée. Dans une telle hypothèse, l'administration compétente peut mettre cette taxe à la charge soit de l'un quelconque des bénéficiaires du permis, soit de chacun de ces bénéficiaires, à la condition alors que le montant cumulé correspondant aux différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe due à raison de la délivrance du permis. »

▷ Détermination du taux

CE, 24 avril 2019, n° 417980

Le taux de 1 % prévu au 4^e alinéa de l'article L. 331-14 ne s'applique qu'en l'absence de toute délibération communale fixant le taux de la taxe d'aménagement. En revanche, lorsque le conseil municipal a fixé, en application de l'alinéa 2, un taux supérieur à 1 % sa délibération, en l'absence de nouvelle décision adoptée dans les conditions prévues au premier alinéa, est reconduite de plein droit chaque année.



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.

