

20 QUESTIONS SUR...

FINANCER L'URBANISATION : LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Profondément réformée en 2010, la fiscalité de l'urbanisme a abouti à la création de la taxe d'aménagement en remplacement de l'essentiel des taxes d'urbanisme, notamment de la taxe locale d'équipement. Applicable depuis le 1^{er} janvier 2012 et taxe unique en janvier prochain, elle est perçue sur les constructeurs et les aménageurs et finance les politiques urbaines et la protection des espaces naturels. Vingt questions pour décrypter ses modalités d'application, de recouvrement et de contestation.

PAR CYRIL LAROCHE*, AVOCAT À LA COUR, DOCTEUR EN DROIT

REMARQUE

Le versement pour sous-densité (VSD), créé par la loi du 29 décembre 2010, peut être instauré discrétionnairement par les communes pour favoriser une occupation optimale des secteurs aménagés et de lutter contre l'étalement urbain.

1 Quels sont les objectifs de la taxe d'aménagement ?

La taxe d'aménagement a été créée par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 complété par les dispositions du décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Son régime juridique est codifié aux articles L. 331-1 et suivants et R. 331-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La taxe d'aménagement a été mise en place pour simplifier la fiscalité de l'urbanisme.

Outre cette simplification, elle vise à augmenter les recettes des collectivités territoriales, auparavant perçues au titre de la taxe locale d'équipement et des autres taxes abrogées, afin de financer les équipements publics nécessaires au développement urbain, et plus généralement, les politiques urbaines et les actions liées à l'urbanisation.

De surcroît, conformément à la tendance actuelle du droit de l'urbanisme, notamment caractérisée par l'adoption des lois Grenelle II et Alur, la taxe d'aménagement doit avoir pour effet de gérer et de protéger les espaces naturels, d'encourager les projets économes en foncier et de favoriser de façon équilibrée les constructions sur les espaces constructibles.

2 Quels changements la taxe d'aménagement a-t-elle apporté en matière de taxes d'urbanisme ?

Au 1^{er} mars 2012, la taxe d'aménagement s'est substituée à la taxe locale d'équipement ainsi qu'à la taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en

Île-de-France, à la taxe départementale des espaces naturels sensibles, à la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et à la taxe spéciale d'équipement routier du département de la Savoie. À compter du 1^{er} janvier 2015, la taxe d'aménagement remplacera également la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, la participation pour voirie et réseaux, la participation pour raccordement à l'égout et la participation des riverains en Alsace et Moselle. Toutefois, ces participations peuvent être supprimées avant, si un conseil municipal décide l'application de la taxe d'aménagement à un taux majoré (cf. *infra*) sur une partie ou la totalité du territoire en lieu et place de ces taxes. Sont maintenues, après le 1^{er} janvier 2015, les participations exigées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un projet urbain partenarial (PUP), non cumulables avec la taxe d'aménagement. En outre, subsiste la participation pour équipement public exceptionnel, la participation pour l'assainissement collectif et le versement pour sous-densité. Demeurent en outre, la redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en Île-de-France et la redevance d'archéologie préventive.

3 Comment s'articule la taxe d'aménagement ?

La taxe d'aménagement est une taxe unique composée de trois parts, communale, départementale et, en Île-de-France uniquement, régionale. Elle relève par conséquent des communes ou de leurs

* : cyril.laroche-avocat@orange.fr

Le tableau et l'exemple illustrant ce dossier sont tirés de l'ouvrage paru aux Éditions du Moniteur, Fiscalité immobilière de Jean-Jacques Lubin et Isidro Perez Mas (oct. 2013).

établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), des départements et de la région Île-de-France.

Elle s'applique de plein droit dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) en vigueur sur l'ensemble du territoire communal, ou d'un plan local d'urbanisme, (PLU).

La taxe d'aménagement est instituée, également de plein droit, dans les communautés urbaines et dans l'ensemble des départements français. Les conseils généraux fixent les modalités de la répartition du produit de la taxe pour financer la protection des espaces naturels sensibles dont ils ont la charge et le fonctionnement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

En Île-de-France, elle est instaurée de plein droit pour le compte de la région afin de financer des équipements collectifs rendus nécessaires par l'urbanisation, principalement des infrastructures de transport.

Chaque collectivité délibère sur le taux de la part de taxe d'aménagement qu'elle prélève. Elle peut, toutefois, renoncer à la percevoir par une délibération expresse et motivée.

4 Une commune peut-elle mettre en œuvre la taxe d'aménagement de façon volontaire ?

La taxe d'aménagement a vocation à s'appliquer sur tout le territoire. Hors les cas où elle s'applique de plein droit, elle peut être instaurée volontairement dans les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU. Son exigibilité est alors conditionnée à une décision du conseil municipal.

De la même façon, si une commune est membre d'une intercommunalité autre qu'une communauté urbaine, la taxe d'aménagement est instaurée par l'organe délibérant de l'établissement, sauf si au moins deux tiers des conseils municipaux des communes représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci (ou la moitié des conseils municipaux représentant les deux tiers de la population) s'y opposent.

Contrairement à la taxe locale d'équipement, la taxe d'aménagement peut être instaurée sur une partie seulement du territoire communal ou intercommunal.

5 Quel est le champ d'application de la taxe d'aménagement et qui la verse ?

Quand elle est exigible, la taxe d'aménagement s'applique à toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} mars 2012, ou du 1^{er} mars 2014 à Mayotte. Elle est due et acquittée par les personnes bénéficiaires d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une

décision de non-opposition à une déclaration préalable aux fins d'exécuter des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement d'un bâtiment, d'une installation ou d'un aménagement de toute nature dès lors qu'une surface de plancher est créée (sous réserve des exonérations exposées *infra*). Le paiement de la TA peut également être exigé en cas de délivrance d'un permis de construire modificatif qui autorise la création d'une nouvelle surface de plancher.

Les personnes responsables de constructions édifiées sans autorisation ou en violation des autorisations d'urbanisme sont également redevables de la taxe d'aménagement.

En cas de transfert total ou partiel de l'une de ces autorisations, la taxe doit être acquittée par le bénéficiaire de ce transfert à due proportion de la part de l'autorisation qui lui est transférée.

6 Quelles opérations sont obligatoirement exonérées de la taxe d'aménagement ?

L'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme énumère les exonérations de plein droit de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. Il s'agit des constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique prévues par l'article R. 331-4 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire les constructions exemptées de la taxe foncière sur les propriétés bâties, des constructions édifiées pour le compte d'une personne publique dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage confiée à une personne privée (contrat de partenariat, bail emphytéotique administratif, autorisation d'occupation du domaine public assortie de droits réels...), des constructions d'intérêt collectif (affectées à l'assistance, la santé, l'enseignement, la culture...), des édifices culturels, des logements sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou très sociaux et certaines surfaces des

À SAVOIR

En cas de transfert de compétence fiscale des communes à un EPCI, une délibération de l'organe délibérant de cet établissement prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

La taxe d'aménagement et le temps

Toutes les délibérations relatives à la taxe d'aménagement (instauration, vote du taux d'imposition, suppression, exonération) doivent être prises avant le 30 novembre pour une application au 1^{er} janvier de l'année suivante. À défaut, les décisions ne prennent effet qu'au 1^{er} janvier de la deuxième année suivant leur approbation. Elles sont valables pour une durée de trois ans, et reconduites tacitement année par année au terme de ces trois premières années. Elles sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département, au plus tard le

premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées. Quand elles portent sur le taux d'imposition de la taxe d'aménagement des parts communale (ou intercommunale), départementale et régionale et sur les exonérations facultatives, elles sont valables un an à compter du 1^{er} janvier (sous réserve d'avoir été publiée et affichée avant le 30 novembre de l'année précédente) et reconduites tacitement d'année en année. Seule une révocation en fait cesser les effets.

exploitations et coopératives agricoles (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes...). Il en va de même pour des constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national (OIN), des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des conventions de projet urbain partenarial (PUP). Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou miniers sont également exonérés de plein droit. Enfin les travaux de reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement autorisé détruit ou démolé depuis moins de dix ans ainsi que des constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m² sont également exonérées de taxe d'aménagement.

Les parts départementale et régionale de la taxe d'aménagement font l'objet des mêmes exonérations de plein droit que la part communale (ou intercommunale), à l'exception de celles relatives aux OIN, ZAC et PUP.

7 Existe-t-il des cas d'exonération facultative de la taxe d'aménagement ?

Les exonérations facultatives sont décidées par une délibération de la collectivité territoriale compétente pour instaurer ladite taxe. Elles sont votées pour un an et sont tacitement reconductibles d'année en année. Elles s'appliquent à certaines catégories de construction ou d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la commune (ou de leurs EPCI), du département ou de la région. Peuvent ainsi être exonérés, tout ou partie, du paiement de la taxe d'aménagement les propriétaires des constructions ou aménagements énumérés par l'article L. 331-9 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des logements sociaux hors PLAI qui ne bénéficient pas de l'exonération de plein droit, des locaux à usage d'habitation principale financés par un prêt à taux zéro et qui ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % pour les 100 premiers m² (voir *infra*) dans la limite de 50 % de leur surface, des locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes (qui ne comprennent pas les aires de stationnement extérieures à la construction), des commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m², des immeubles classés parmi les monuments historiques et ceux inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, des surfaces à usage de stationnement des logements sociaux, et des surfaces de stationnement intérieur annexes aux immeubles autres que d'habitations individuelles.

8 Quelle est la base d'imposition de la taxe d'aménagement sur une construction ?

La taxe d'aménagement perçue en cas de construction est assise sur la base d'une valeur forfaitaire par

m² de surface taxable fixée à 660 € par m² au 1^{er} janvier 2011 hors Île-de-France et à 748 € par m² en Île-de-France. Ces valeurs sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année en fonction du dernier indice connu du coût de la construction publié par l'INSEE, par arrêté ministériel. En 2014, elles s'établissent à 712 € par m² hors Île-de-France et à 807 € par m² en Île-de-France.

La surface taxable s'entend de la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Elle ne doit pas être confondue avec l'emprise au sol, la surface habitable ou la surface de plancher définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme et utilisée dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme. Ainsi la surface taxable prend-elle en compte les surfaces des espaces intérieurs totalement clos et couverts réservés au stationnement des véhicules, les caves et les celliers.

9 En quoi consiste l'abattement de la base d'imposition de la taxe d'aménagement ?

Pour tenir compte de la nature des logements, de leurs caractéristiques ou de leur affectation, un mécanisme d'abattement est mis en place. Il est de 50 %, non modifiable par les collectivités territoriales, et est appliqué sur les valeurs forfaitaires d'assiette des constructions énumérées par l'article L. 331-12 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des logements sociaux qui ne sont pas exonérés de la taxe d'aménagement, des cent premiers m² des logements d'habitation et de leurs annexes à usage d'habitation principale – hors logements sociaux –, des locaux à usage industriel et commercial et de leurs annexes, des entrepôts et des hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et des parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale. L'abattement est appliqué à la surface de chaque logement d'un projet de construction.

Après abattement, la valeur forfaitaire d'assiette de ces constructions s'élève à 330 €/ m² hors Île-de-France et à 374 € par m² en Île-de-France.

10 Quelle est la base d'imposition de la taxe d'aménagement pour les installations et aménagements ?

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par la valeur des installations et des aménagements, évaluée forfaitairement dans les conditions prévues par l'article L. 331-13 du Code de l'urbanisme. Ainsi, par exemple, la valeur des aires de stationnement non comprises dans la surface imposable de la

construction, c'est-à-dire celles situées à l'air libre ou dans un espace non totalement clos ou couvert, est-elle forfaitairement fixée à la somme de 2000 € par emplacement. Ce montant est susceptible d'être augmenté jusqu'à 5000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'EPCI, sans avoir besoin d'être motivée. La valeur forfaitaire d'une habitation légère de loisirs est de 10000 €, celle d'une piscine de 200 € par m². Des panneaux photovoltaïques seront taxés sur la base de 10 € par m² au sol et une éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres sur la base de 3 000 €.

11 Quel est le taux communal ou intercommunal d'imposition de la taxe d'aménagement ?

Le taux commun de la taxe d'aménagement est compris entre 1 et 5 %. Les communes ou les EPCI peuvent fixer des taux différents dans cette fourchette ainsi que les secteurs dans lesquels ils s'appliquent. L'application du taux de 1 % sur l'ensemble du territoire ne nécessite aucune délibération spécifique dans les communes couvertes par un PLU ou un POS. Sur le territoire des collectivités où la taxe d'aménagement ne s'applique pas de plein droit ou pour fixer un taux autre que 1 % sur un territoire où

la taxe est instituée de plein droit, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI doit prendre une délibération spécifique.

Contrairement à la taxe locale d'équipement, le taux de la taxe d'aménagement peut être différent selon les secteurs. Ainsi, il peut être modifié selon les aménagements à réaliser par secteurs du territoire communal (ou intercommunal), et cela même si la commune n'est pas couverte par un PLU ou un POS. Les taux différenciés sur un territoire communal (ou intercommunal) figurent sur un plan annexé au PLU ou au POS, le cas échéant, mis à jour (sans enquête publique). À défaut de documents locaux d'urbanisme, la délibération qui institue ces taux et leurs secteurs d'application fait l'objet d'un affichage en mairie.

12 Dans quelles conditions une commune ou une intercommunalité peut-elle déroger au taux commun de la taxe d'aménagement ?

Le taux de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement peut être majoré jusqu'à 20 %, par une délibération motivée dans certains secteurs, pour financer des travaux d'infrastructures,

Champ d'application et éléments chiffrés de la taxe d'aménagement

Opérations	Abattement en %	Valeurs forfaitaires en €		Unités imposables	
		Hors Île-de-France	Île-de-France		
Constructions	Régime général		660	748	Mètre carré de surface de plancher taxable
	Logements sociaux avec taux réduit de TVA + Guyane et Mayotte		330	374	
	Locaux à usage de résidence principale et leurs annexes, situés en zone U des POS et PLU, ou dans un immeuble collectif ou dans un lotissement soumis à permis d'aménager	1 ^{ers} 100 m ²	330	374	
		au-delà de 100 m ²	660	748	
	Locaux à usage industriel ou artisanal + annexes, entrepôts, hangars commerciaux non ouverts au public, parcs de stationnement couvert à usage commercial		330	374	
Installations, aménagements	Tentes, caravanes, résidences mobiles		3 000		Emplacement
	Habitations légères de loisirs		10 000		
	Piscines		200		Mètre carré
	Éoliennes > 12 m.		3 000		Éolienne
	Panneaux photovoltaïques au sol		10		Mètre carré
	Aires de stationnement non comprises dans la surface de plancher	Valeur minimale		2 000	
Sur délibération de l'autorité compétente en matière de POS ou de PLU		Jusqu'à 5 000			

À ÉVITER

En cas de construction sans autorisation ou de construction irrégulière, l'administration peut infliger une pénalité de 80 % du montant de la taxe d'aménagement ou du complément de taxe due. Elle doit envoyer un courrier au contribuable au moins 30 jours avant pour l'informer de la sanction envisagée, des motifs de celle-ci et de la possibilité de présenter ses observations dans un délai de 30 jours.

de voirie ou de réseaux, d'équipements publics de superstructure rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées. La majoration doit être nécessaire et proportionnée aux équipements à réaliser pour être régulière. Elle ne doit pas avoir pour résultat de mettre à la charge des aménageurs ou des constructeurs le coût d'équipements publics qui ne répondraient pas aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans les secteurs où la majoration est prévue. En cas de majoration du taux de la taxe d'aménagement, le versement pour dépassement du plafond légal de densité, la participation destinée à la réalisation des parcs de stationnement, la participation pour voirie et réseaux et la participation des riverains applicable en Alsace-Moselle sont définitivement supprimées dans le secteur concerné et la commune (ou l'EPCI) ne peut plus les réclamer aux aménageurs et constructeurs. La participation pour assainissement collectif n'est pas davantage cumulée avec la part majorée de la taxe d'aménagement.

13 Quels sont les taux de la part départementale et de la régionale de la taxe d'aménagement en Île-de-France ?

Le taux de la part départementale de la TA varie entre 0 et 2,5 %. Il est unique sur le territoire du département. Le conseil général peut fixer, dans la délibération qui fixe le taux de la taxe d'aménagement ou dans une délibération ultérieure, la part en pourcentage affectée à la protection des espaces naturels sensibles, et celle consacrée aux dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

Le taux de la part régionale en Île-de-France ne peut excéder 1 %. Le conseil régional peut décider de prévoir un taux différent selon les départements.

14 Comment la taxe d'aménagement est-elle établie et liquidée ?

Le constructeur ou l'aménageur doit remplir une « déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions » qu'il joint à sa demande de permis ou à sa déclaration préalable.

Formule et exemple de calcul

- Taxe d'aménagement (TA) = valeur x taux x nombre d'unités imposables
 - Maison individuelle de 190 m², située hors Île-de-France, avec une piscine de 50 m² ; taux communal = 5 %
 - TA sur surface taxable construction :
- $$190 - 50 = 140 \text{ m}^2$$
- $$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 5 \% = 1 650 \text{ €}$$
- $$40 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 5 \% = 1 320 \text{ €}$$
- TA sur surface taxable aménagement :
- $$50 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €} \times 5 \% = 500 \text{ €}$$
- TA part communale :
- $$1 650 + 1 320 + 500 = 3 470 \text{ €}$$

À défaut d'avoir reçu cette déclaration, l'autorité compétente pour instruire la demande de permis de construire sollicite dans le délai d'un mois à compter de sa réception la production de cette déclaration. Elle doit indiquer que la demande sera rejetée si le dossier n'est pas complété au terme de ce délai. Le constructeur ou l'aménageur dispose de trois mois pour régulariser son dossier.

Dans le délai d'un mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'urbanisme fournit aux services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département les pièces remises par le pétitionnaire pour établir et liquider la taxe d'aménagement.

Ils sont seuls compétents pour liquider la taxe d'aménagement selon la valeur et les taux en vigueur, à la date soit de la délivrance du permis, soit de la naissance d'une autorisation tacite, soit de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions aux dispositions applicables aux autorisations d'urbanisme. Si l'autorisation est déposée pendant la période de validité d'un certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué. L'État notifie au pétitionnaire par lettre simple le montant de la TA à acquitter dans un délai qui ne doit pas excéder six mois après la délivrance du permis ou de la décision de non-opposition.

15 Dans quel délai la taxe d'aménagement est-elle recouvrée ?

La taxe d'aménagement est acquittée en deux fractions égales. Dans un délai de 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, le comptable public notifie au contribuable deux titres de perception, immédiatement exécutoires, dont le montant correspond pour chacun d'eux à la moitié du total à acquitter. Si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €, ou en cas de permis de construire modificatif justifiant le paiement d'un complément de taxe, le comptable public notifie au contribuable un unique titre dans un délai de douze mois après la date de délivrance du permis modificatif ou de l'autorisation d'urbanisme, et la taxe d'aménagement est réglée en une seule fois. La taxe et la pénalité infligée en cas de construction irrégulière ou non autorisée fait l'objet d'un titre de perception unique notifié sans délai. L'action en recouvrement est prescrite par cinq ans à compter de l'émission du titre de perception.

Le paiement doit intervenir au plus tard le 15 du 2^e mois suivant la date d'émission du titre. En cas de retard de paiement, le comptable public adresse une lettre de relance au contribuable pour l'informer qu'il s'expose à des poursuites s'il ne s'acquitte pas de la taxe. Le recouvrement est garanti par le privilège prévu au 1^{er} de l'article 1929 du Code général des impôts, qui s'exerce sur tous les meubles et effets mobiliers du redevable.

De surcroît, une majoration de 10 % est appliquée sur le montant de la taxe non acquittée à la date limite de paiement. Les établissements garants de l'achèvement de la construction, les époux et partenaires liés par un PACS sont solidaires du ou des redevables de la taxe d'aménagement.

16 Comment l'administration fiscale contrôle-t-elle la taxe d'aménagement ?

L'administration dispose d'un droit de reprise qui lui permet de corriger les omissions, inexactitudes ou erreurs qu'elle aurait commises dans la liquidation de la taxe du fait d'une déclaration erronée de la part du constructeur ou de l'aménageur ou de son propre fait. Ce droit de reprise s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable de travaux, ou encore celle à laquelle l'autorisation tacite est réputée accordée.

En cas de construction irrégulière ou sans autorisation, le droit de reprise expire le 31 décembre de la sixième année qui suit celle de l'achèvement des constructions ou aménagements en cause.

À l'issue de ces délais, la prescription est acquise et l'administration ne peut plus rectifier les éléments déclarés ou omis. Ces délais de prescription sont toutefois interrompus par tout acte qui fait état d'une omission, d'une erreur ou d'une dissimulation des éléments déclarés pour liquider la taxe d'aménagement. Si tel est le cas, un nouveau délai de même durée que le délai initial commence à courir.

Dans le délai de reprise, l'administration peut solliciter la production de tous renseignements relatifs aux déclarations souscrites ou aux actes déposés par le pétitionnaire à l'appui de sa demande d'autorisation d'urbanisme. Elle met en œuvre, le cas échéant, une procédure de rectification contradictoire. Lorsque la construction a été édiflée sans autorisation, l'administration peut procéder à une taxation d'office, sous réserve d'avoir porté à la connaissance du redevable les bases ou les éléments de calcul de la taxe d'aménagement au moins 30 jours avant la mise en recouvrement.

17 La taxe d'aménagement et ses éventuelles pénalités peuvent-elles faire l'objet d'une remise gracieuse ?

Contrairement à la taxe locale d'équipement, la taxe d'aménagement peut faire l'objet d'une remise gracieuse totale ou partielle. Le comptable public peut consentir cette remise sur la somme en principal, les majorations, les frais de poursuite et les intérêts dans la limite de 76 000 € pour une même créance. Le ministre du Budget peut consentir les mêmes remises dans la limite d'un montant compris entre 76 000 €

et 150 000 € pour une même créance. Au-delà de 150 000 €, la remise gracieuse est décidée par le ministre chargé du budget par une décision prise après avis du Conseil d'État et publiée au Journal officiel. La remise gracieuse de la pénalité infligée au redevable de la taxe d'aménagement qui a construit sans autorisation ou irrégulièrement ne peut être accordée par le comptable public chargé du recouvrement qu'après avis de l'administration chargée de l'urbanisme et consultation de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale bénéficiaire.

L'administration chargée de l'urbanisme dans le département apprécie la demande de remise gracieuse de la taxe d'aménagement – et de son éventuelle pénalité – discrétionnairement au vu la situation personnelle du contrevenant et des éléments tenant au caractère circonstancié de l'infraction. L'avis de l'administration doit être motivé en droit et en fait. Au vu de cet avis, elle peut émettre un titre exécutoire d'annulation totale ou partielle de la pénalité. Dès réception de l'avis et de l'éventuel titre exécutoire, le comptable public donne suite, sous sa responsabilité, à la demande de remise gracieuse du débiteur.

18 Dans quelle condition le redevable de la taxe d'aménagement peut-il contester son imposition à la taxe d'aménagement ?

Le contribuable peut demander à être déchargé du paiement de la taxe d'aménagement ou en réclamer la réduction ou la restitution. Il peut contester l'assiette de la taxe d'aménagement dont il a été déclaré redevable jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'émission du premier titre de perception (ou du titre unique si son montant est inférieur à 1 500 €). S'il fait l'objet d'une procédure de rectification contradictoire ou d'une taxation d'office, le contribuable peut agir jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la notification de la proposition faite dans le cadre de ces procédures. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables en matière d'impôts directs locaux. Elles sont transmises par le comptable

À SUIVRE

Les recours contentieux des redevables de la taxe d'aménagement sont adressés au comptable public compétent pour la recouvrer. Ils ont pour effet de suspendre le caractère exécutoire du titre de perception émis pour son paiement dans l'attente d'une décision administrative ou juridictionnelle.

Qui fait quoi ?

Établir, liquider et contrôler la taxe revient aux services de l'État chargé de l'urbanisme dans le département, c'est-à-dire aux directions départementales des territoires et aux directions départementales des territoires et de la mer, aux directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement dans les départements d'outre-mer et aux unités territoriales de la direction

régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement de la région d'Île-de-France. Ils instruisent également les réclamations contentieuses des contribuables. Recouvrer la taxe relève de la compétence des comptables publics de la Direction générale des finances publiques compétents pour le recouvrement des créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Les raisons d'une réclamation

Le redevable de la taxe d'aménagement peut former un recours pour obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle de la taxe dans les cas énumérés par l'article L. 331-30 du Code de l'urbanisme :

- s'il justifie n'avoir pas construit ou aménagé,
- si, après modification de l'autorisation de construire ou d'aménager, il bénéficie d'un trop versé de taxe d'aménagement,
- si la construction a été démolie en exécution d'une décision du juge civil,

- si le local a été détruit du fait d'une catastrophe naturelle, ou subi de tels dégâts qu'il est voué à la démolition en vertu d'une expertise ou d'une décision administrative,
- s'il remplit les conditions lui ouvrant droit à exclusion, exonération ou abattement depuis le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

De surcroît, que le montant de la taxe d'aménagement à acquitter peut être utilement contesté en cas d'erreur commise par l'administration dans l'assiette ou le calcul de la taxe.

public à l'autorité administrative chargée de l'urbanisme dans le département, qui dispose alors d'un délai de six mois pour notifier au contribuable sa décision. Le silence de cette autorité au terme du délai de six mois vaut rejet de la réclamation.

En cas d'acceptation, totale ou partielle, de la demande, l'autorité administrative chargée de l'urbanisme dans le département notifie au contribuable un titre par lequel il décharge, partiellement ou entièrement, le redevable de l'obligation de régler la taxe d'aménagement.

La décision de rejet ou le titre qui annule partiellement la taxe d'aménagement peut faire l'objet d'un recours juridictionnel devant le tribunal administratif dans le ressort duquel la construction ou l'aménagement a été réalisé. Ce recours doit être présenté par le contribuable dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de rejet, du titre d'annulation partielle ou de l'expiration du délai de six mois pendant lequel l'administration est restée silencieuse. Aucun délai n'est, cependant, opposable si la décision expressément rendue ne mentionne pas les voies et délais de recours ou, dans le cas d'un rejet implicite, si l'administration n'a pas indiqué au contribuable le point de départ du délai de recours et

sa durée dans le courrier par lequel elle a dû accuser réception de la réclamation.

19 Dans quelle condition le redevable de la taxe d'aménagement peut-il contester les actes de poursuite à son encontre ?

En matière de recouvrement de la taxe d'aménagement, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Il s'ensuit que les réclamations qui portent sur la régularité en la forme des actes de poursuite ou sur l'existence, l'exigibilité ou la quotité de l'obligation de payer (prescription de l'action en recouvrement, imputation des paiements, etc.) doivent être portées devant le comptable public dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'acte de poursuite pour y faire opposition. Le comptable dispose alors d'un délai de six mois pour répondre (réduit à deux mois en cas de contestation de la régularité formelle de l'acte). En cas de rejet, le contribuable peut agir en justice dans les mêmes délais que ceux exposés supra pour le contentieux de la décharge, de la réduction ou de la restitution de la taxe d'aménagement.

20 Quel est le régime fiscal de la taxe d'aménagement ?

La taxe d'aménagement, comme la TLE précédemment, constitue un élément du prix de revient des ensembles immobiliers construits. En conséquence, elle est traitée au plan comptable comme un coût de production et fait partie intégrante du stock. Au plan fiscal, ce coût s'impute sur les produits de l'exercice au cours duquel la marge est dégagée, soit selon la doctrine fiscale, au moment de la livraison de l'immeuble. ■