

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement

NOR : DEVL1122563D

Publics concernés : collectivités territoriales, aménageurs et constructeurs, services de l'Etat chargés de l'assiette et du recouvrement des taxes d'urbanisme.

Objet : mise en œuvre de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le 1^{er} mars 2012.

Notice : en ce qui concerne la taxe d'aménagement, l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement appelée à remplacer l'ensemble des taxes et participations d'urbanisme existantes.

La même loi a créé un versement pour sous-densité dû, le cas échéant, lorsque le projet du constructeur n'atteint pas la densité de construction prescrite dans le secteur concerné, figurant dans les zones U ou AU des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme. Il a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et d'inciter à une utilisation économe de l'espace.

Le décret :

- précise les conditions dans lesquelles la taxe d'aménagement est instituée dans les communes approuvant un plan local d'urbanisme après le 30 novembre ou les communes disposant d'un plan d'occupation des sols partiel ;
- précise la définition des travaux de construction ainsi que le mode de calcul de la surface taxable ;
- détermine les modalités de calcul dans les cas où le projet est réalisé sur des secteurs comportant des taux différents ;
- précise les règles de compétence des agents en matière d'établissement et de contrôle de la taxe ainsi que les modalités de reversement aux collectivités territoriales ;
- énumère les informations que l'Etat fournit chaque année aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale pour l'établissement de leur budget.

En ce qui concerne le versement pour sous-densité, le décret :

- définit les modalités de calcul ;
- précise les modalités de contrôle de la valeur vénale du terrain pour l'application du versement pour sous-densité ;
- détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure de rescrit.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. Les textes modifiés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment le chapitre I^{er} du titre III de son livre III ;

Vu le décret n° 2009-707 16 juin 2009 relatif aux services déconcentrés de la direction générale des finances publiques ;

Vu le décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;

Vu le décret n° 2010-687 du 24 juin 2010 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'Etat dans la région et les départements d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2010-1582 du 17 décembre 2010 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'Etat dans les départements et les régions d'outre-mer et à Mayotte ;

Vu l'avis du comité des finances locales en date du 28 juin 2011,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Au titre III du livre III du code de l'urbanisme, la section 1 du chapitre I^{er} comprend les dispositions suivantes :

« *Sous-section 1*

« *Généralités*

« *Art. R. 331-1.* – Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols à la date du 30 novembre, qui approuvent, à compter de cette date, un plan local d'urbanisme et procèdent aux formalités prévues à l'article R.* 123-25 avant le 1^{er} janvier de l'année suivante, la taxe d'aménagement est instituée, sauf renonciation expresse décidée dans les conditions prévues par le 1^o de l'article L. 331-2, à compter du 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit.

« *Art. R. 331-2.* – Les communes disposant d'un plan d'occupation des sols partiel ne sont pas considérées comme dotées d'un plan d'occupation des sols au sens du 1^o de l'article L. 331-2.

« *Sous-section 2*

« *Champ d'application et fait générateur*

« *Art. R. 331-3.* – Sont assujetties à 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 mentionnés au 3^o de l'article L. 331-7.

« *Sous-section 4*

« *Base d'imposition*

« *Art. R. 331-7.* – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

« 1^o Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

« 2^o Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

« 3^o Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

« *Sous-section 5*

« *Taux d'imposition*

« *Art. R. 331-8.* – 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 en application des articles L. 331-14 et L. 331-15, il est fait application du taux le moins élevé.

« *Sous-section 6*

« *Etablissement de la taxe*

« *Art. R. 331-9.* – Sont compétents pour fixer les bases d'imposition et liquider la taxe d'aménagement :

« 1^o Sous réserve des 2^o et 3^o, les agents des directions départementales des territoires et des directions départementales des territoires et de la mer ;

« 2^o Dans les départements d'outre-mer, les agents des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

« 3^o Dans la région d'Ile-de-France, les agents des unités territoriales de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.

« *Art. R. 331-10.* – Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme fournissent aux services de l'Etat mentionnés à l'article R. 331-9, dans le délai d'un mois à compter de la date soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou du permis modificatif, soit du transfert de ces autorisations, soit de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant l'infraction :

« 1^o Un exemplaire du formulaire de déclaration ou de demande d'autorisation ;

« 2^o Le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, prévu par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, accompagné de ses pièces jointes ;

« 3° Selon les cas, une copie de la décision, la date à laquelle l'autorisation ou la décision de non-opposition à déclaration préalable est devenue tacite ou le procès-verbal constatant l'infraction ;

« 4° Le cas échéant, le certificat d'urbanisme applicable ;

« 5° La référence du secteur de la taxe d'aménagement déterminé en application de l'article L. 331-14, dans lequel se situe le projet de construction ou d'aménagement ;

« 6° La référence du secteur du seuil minimal de densité déterminé en application de l'article L. 331-36, dans lequel se situe le projet de construction.

« *Art. R. 331-11.* – Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme transmettent également aux services de l'Etat mentionnés à l'article R. 331-9, dans un format électronique fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et dans le délai prévu à l'article R. 331-10, les informations suivantes :

« 1° Le type et le numéro d'enregistrement du dossier ;

« 2° La date du dépôt du dossier en mairie ;

« 3° L'identité complète du ou des demandeurs ;

« 4° Les coordonnées du ou des demandeurs ;

« 5° L'adresse du ou des terrains et ses références cadastrales.

« *Sous-section 7*

« *Contrôle et sanctions*

« *Art. R. 331-12.* – Les agents des services de l'Etat mentionnés à l'article R. 331-9 sont seuls compétents pour mettre en œuvre les procédures de contrôle et de sanction prévues aux articles L. 331-21 à L. 331-23. Ils exercent les attributions que ces dispositions leur confèrent dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article R. 331-9.

« *Sous-section 8*

« *Recouvrement de la taxe*

« *Art. R. 331-13.* – Les agents mentionnés à l'article R. 331-9 sont compétents pour donner un avis concernant la remise gracieuse prévue à l'article L. 331-28.

« *Sous-section 9*

« *Recours*

« *Art. R. 331-14.* – Les réclamations contentieuses sont instruites par les agents mentionnés à l'article R. 331-9.

« Les responsables des services de l'Etat mentionnés à l'article R. 331-9 sont compétents, chacun en ce qui le concerne, pour statuer sur ces réclamations.

« Ils peuvent également prononcer l'annulation totale ou partielle des créances qui n'étaient pas dues, jusqu'au 31 décembre de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le délai de réclamation a pris fin, ou, en cas d'instance devant les tribunaux, celle au cours de laquelle la décision intervenue a été notifiée.

« Ils peuvent déléguer ces compétences aux agents placés sous leur autorité.

« *Sous-section 10*

« *Versement aux collectivités*

« *Art. R. 331-15.* – Les sommes recouvrées au titre de la taxe d'aménagement sont reversées mensuellement aux collectivités territoriales bénéficiaires.

« *Art. R. 331-16.* – Avant le 1^{er} mars de chaque année, les services mentionnés à l'article R. 331-9 fournissent à chaque collectivité territoriale et établissement public de coopération intercommunale bénéficiaire de la taxe d'aménagement les éléments suivants déterminés au titre de l'année civile précédente :

« 1° Les surfaces totales imposables telles que définies à l'article L. 331-10 ;

« 2° Les surfaces imposables ayant fait l'objet de l'abattement prévu à l'article L. 331-12 ;

« 3° Les montants imposables des installations et aménagements mentionnés à l'article L. 331-13 pour chacun des installations et aménagements mentionnés à cet article ;

« 4° Le montant des taxes liquidées au titre de la taxe d'aménagement pour les constructions et les aménagements.

« Le ministre chargé de l'urbanisme fournit les mêmes renseignements et dans les mêmes conditions à la région d'Ile-de-France. »

Art. 2. – Au titre III du livre III du code de l'urbanisme, la section 2 du chapitre I^{er} comprend les dispositions suivantes :

« Section 2

« Versement pour sous-densité

« Sous-section 1

« Etablissement du seuil minimal de densité
et du versement pour sous-densité

« Art. R. 331-17. – Dans le cas d'un lotissement, l'unité foncière mentionnée à l'article L. 331-35 est celle qui est définie à l'article L. 442-1-2.

« Art. R. 331-18. – Si l'unité foncière sur laquelle une construction est ou doit être implantée est répartie sur le territoire de plusieurs communes ou établissements de coopération intercommunale ayant institué un seuil minimal de densité, le versement pour sous-densité est calculé en répartissant la surface de la construction au prorata de la surface de l'unité foncière comprise sur le territoire de chaque collectivité.

« Si l'unité foncière mentionnée à l'alinéa précédent est répartie sur le territoire d'une même collectivité entre plusieurs des secteurs mentionnés à l'article L. 331-36, il est fait application du seuil minimal de densité le moins élevé pour le calcul du versement pour sous-densité.

« Sous-section 2

« Détermination du versement pour sous-densité

« Art. R. 331-19. – Le montant du versement pour sous-densité est calculé, sous réserve des dispositions de l'article R. 331-20, selon la formule suivante :

$$Vsd = \frac{v}{2} \frac{[K(Sd - Si) - Sa - Sb]}{K(Sd - Si)} \leq 0,25 v$$

« Dans laquelle :

« Vsd = le montant du versement pour sous-densité ;

« v = la valeur vénale du terrain ;

« K = le seuil minimal de densité ;

« Sd = la surface du terrain de l'unité foncière ;

« Si = la surface du terrain rendu inconstructible pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou servitudes administratives ;

« Sa = la surface de plancher de la construction projetée déterminée conformément à l'article L. 112-1 ;

« Sb = la surface de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies, déterminée conformément à l'article L. 112-1.

« Art. R. 331-20. – Dans les lotissements, le montant du versement pour sous-densité est calculé selon la formule suivante :

$$Vsd = \frac{v}{2} \frac{[KS - Sa - Sb]}{KS} \leq 0,25 v$$

« Dans laquelle :

« Vsd = le montant du versement pour sous-densité ;

« v = la valeur vénale du terrain ;

« KS = la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité attribuée par le lotisseur, figurant dans le certificat mentionné à l'article R.* 442-11 ;

« Sa = la surface de plancher de la construction projetée déterminée conformément à l'article L. 112-1 ;

« Sb = la surface de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies, déterminée conformément à l'article L. 112-1.

« Sous-section 3

« Détermination de la valeur du terrain

« Art. R. 331-21. – La valeur du terrain mentionnée à l'article L. 331-39 s'entend de la valeur vénale du terrain appréciée à la date du dépôt de la demande ou de la déclaration.

« Art. R. 331-22. – La valeur du terrain d'une construction projetée, située dans un secteur d'une commune où est institué le versement pour sous-densité et n'atteignant pas le seuil minimal de densité défini pour la zone, déclarée en application de l'article L. 331-39, peut être contestée par les services de l'Etat mentionnés à l'article R. 331-9.

« Dans ce cas, les services mentionnés au premier alinéa :

« 1° Informent l'auteur de la demande ou de la déclaration et le mettent à même de présenter ses observations ;

« 2° Saisissent pour avis, selon le cas, la direction départementale ou régionale des finances publiques, qui se prononce dans un délai de trois mois ; au terme de ce délai, l'avis est réputé rendu ;

« 3° Arrêtent, compte tenu de l'avis mentionné au 2°, la valeur du terrain retenue.

« *Sous-section 4*

« *Procédure de rescrit*

« *Art. R. 331-23.* – La demande de rescrit prévue par l'article L. 331-40 précise le nom ou la raison sociale de son auteur, son adresse ainsi que les références cadastrales du terrain faisant l'objet de la demande.

« Elle indique les dispositions législatives dont le demandeur entend bénéficier.

« Elle fournit une présentation précise et complète de la situation de fait qui fait l'objet de la demande ainsi que toutes les informations et pièces nécessaires.

« La demande est adressée par pli recommandé avec avis de réception postal au service de l'Etat compétent mentionné à l'article R. 331-9. Elle peut également faire l'objet d'un dépôt contre décharge.

« Si la demande est incomplète, le service invite son auteur, par lettre recommandée avec avis de réception postal, à fournir les éléments complémentaires nécessaires.

« Le délai de trois mois prévu par l'article L. 331-40 court à compter de la date de réception de la demande de rescrit ou, si une invitation à fournir des éléments complémentaires a été notifiée, à compter de la réception des éléments demandés.

« La décision sur la demande de rescrit est prise par les agents mentionnés à l'article R. 331-12.

« Elle fait partie du dossier de demande du permis de construire, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable. »

Art. 3. – Les articles 328 D *bis*, 328 D *ter*, 328 D *quater*, 406 *ter* et 406 *nonies* de l'annexe III du code général des impôts sont abrogés.

Art. 4. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1^{er} mars 2012.

Art. 5. – La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 25 janvier 2012.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,*
NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
FRANÇOIS BAROIN

*La ministre du budget, des comptes publics
et de la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*
VALÉRIE PÉCRESSE

*Le secrétaire d'Etat
auprès de la ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,*
BENOIST APPARU