



DDT
23

Service urbanisme, habitat et construction durable

Bureau urbanisme et planification

Application du droit des sols (ADS)

Lettre d'information n°2013-01

Avril 2013

***** FISCALITE DE L'URBANISME *****

Taxe d'aménagement : 2 nouvelles exonérations

La loi de finances rectificatives pour 2012 adoptée le 29 décembre 2012 modifiant l'article L.331-9 du code de l'urbanisme permet aux collectivités territoriales d'exonérer en tout ou partie de la taxe d'aménagement (*en plus des 5 premières exonérations facultatives prévues par l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 : locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, 50 % de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro, locaux à usage industriel, commerce de détail de surface de vente inférieure à 400 m², immeubles classés ou inscrits*) :

6° Les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux mentionnés au 1° de cet article, et ne bénéficiant pas de l'exonération totale,

7° Les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles.

Ces exonérations sont prises par la collectivité territoriale sur délibération.

Redevance d'archéologie préventive

L'article 101 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 prévoit d'assujettir les maisons individuelles à la redevance d'archéologie préventive. Cette disposition s'applique aux demandes d'autorisation (permis, permis modificatifs, déclarations préalables) déposées à compter du 1er janvier 2013.

Il s'avère ainsi que non seulement les constructions initiales de maisons individuelles sont concernées mais aussi les extensions, si le sous-sol est affecté, dont le permis (ou le permis modificatif ou la déclaration préalable) a été déposé après le 1er janvier 2013.

En conséquence, les projets de maison individuelle sont désormais assujettis à la redevance d'archéologie préventive.

Tous les certificats d'urbanisme dont la demande de prorogation est effectuée à compter du 1er janvier 2013, ne peuvent être prorogés car le régime des taxes et participations a changé.

RAPPEL : Pièces à transmettre à la Direction Départementale des Territoires

Ce rappel concerne uniquement les communes qui instruisent elles même certaines déclarations préalables (DP).

A l'exception des dossiers relatifs aux :

- ravalement de façades,
- clôtures,
- réfections de toitures (dont les ajouts de panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires),
- remplacements de menuiseries à l'identique,

ces communes doivent communiquer à l'Unité Délocalisée chargée de leur territoire (site d'Aubusson ou de La Souterraine) les pièces suivantes :

- ✓ un exemplaire du formulaire de déclaration ou de demande d'autorisation,
- ✓ le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, accompagné de ses pièces jointes selon les cas,
- ✓ une copie de la décision ou la date à laquelle l'autorisation ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est devenue tacite, ou le procès-verbal constatant l'infraction,
- ✓ le cas échéant, le certificat d'urbanisme applicable.

Ces dossiers doivent être transmis une fois par mois, accompagnés d'un bordereau de synthèse qui sera retourné à la commune en accusé de réception.

→ Aide à l'instruction pour les collectivités locales qui instruisent les dossiers (condition de recevabilité des dossiers fiscaux)

4 cas de « dossier incomplet » peuvent être identifiés au titre du volet fiscal de la demande de permis ou de déclaration préalable :

- 1) La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions doit être présente dans le dossier de la demande.

A défaut, le dossier est incomplet. Une demande de pièce complémentaire doit être faite au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable.

- 2) La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions doit être remplie, c'est à dire comporter la surface créée. En cas de non-création de surface, porter la mention « néant » ou « zéro m² ». La déclaration doit être signée et datée.

A défaut, le dossier est incomplet (cf point 1).

- 3) Le dossier de demande doit comporter la date et le lieu de naissance.

Ces éléments sont un facteur déterminant pour le recouvrement des taxes. S'ils ne figurent pas dans l'imprimé de demande, l'information est requise par téléphone ou par messagerie dès le dépôt du dossier. Si cette tentative se révèle infructueuse, en dernier ressort, un incomplet est effectué dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie. Mais cette solution ne doit pas être privilégiée de prime abord.

- 4) Les surfaces indiquées dans le dossier doivent être cohérentes.

Si les surfaces de plancher et la surface taxable (surface déclarée au cadre 1 – ligne 1.1 de l'imprimé de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions) ne sont manifestement pas cohérentes au vu du projet, un incomplet est réalisé au titre de la cohérence du dossier. Toutefois, si l'instructeur a un doute, il ne fait pas d'incomplet à ce titre ; c'est la DDT qui, au stade de la liquidation, réalisera la procédure de demande de renseignements.