

Vos projets immobiliers en 2012 : conséquences de la réforme des taxes d'urbanisme et de l'évolution de la fiscalité locale

5 octobre 2011

Laurent Chatel, Céline Cloché-Dubois, Vanina Ferracci, Cathy Goarant, Jean-Luc Tixier, avocats de CMS Bureau Francis Lefebvre

Et Patrice Lallement, chef du Bureau de la Fiscalité de l'Aménagement au Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Introduction

- Accueil des participants
- Bref historique des réformes

La taxe d'aménagement

Vanina Ferracci
& Patrice Lallement

La taxe d'aménagement

Composition: la TA fusionne la taxe locale d'équipements et ses taxes annexes:

- Une part communale
- Une part départementale
- Une part régionale en Ile-de-France

La taxe d'aménagement

Quelles sont les opérations imposables ?

- Opérations d'aménagement et de construction, reconstruction, agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumis à un régime d'autorisation au titre du code de l'urbanisme

La taxe d'aménagement

Qui sont les redevables ?

Bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme

Nouveau titulaire de l'autorisation en cas de transfert d'autorisation

« Personne responsable de la construction » en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construction ou d'aménagement

La taxe d'aménagement

Fait générateur

Date de délivrance du permis de construire, permis d'aménager, permis de construire ou d'aménager modificatif

Date de naissance de l'autorisation tacite

Date de la décision de non-opposition à déclaration préalable

En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construction ou d'aménagement : date du procès-verbal constatant l'infraction

La taxe d'aménagement

Quelles sont les opérations non imposables ?

- Exonérations de plein droit
 - Quelles opérations exonérées pour quelle part de la taxe?
 - Quelle marge de manœuvre pour la collectivité?
- Exonérations facultatives
 - Quelles opérations?
 - Quelles modalités d'institution?

La taxe d'aménagement

Comment calculer la taxe d'aménagement ?

TA = valeur forfaitaire X surface de construction X taux
(taux communal ou intercommunal, départemental et régional)

- Qu'est-ce que la surface de construction ?
- Cas de certains aménagements et installations
Emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, piscines, éoliennes de plus de douze mètres, panneaux photovoltaïques au sol, emplacements de stationnement non couverts

La taxe d'aménagement

Quelles sont les valeurs forfaitaires ?

- Quelles sont les valeurs forfaitaires pour les constructions ?
 - Cas général: 660 euros (748 euros en Ile-de-France)
 - Abattements de 50% dans certaines hypothèses
- Valeurs forfaitaires spécifiques pour les aménagements et installations

La taxe d'aménagement

Les taux

- La part communale :
 - Entre 1 et 5 %
 - Possibilité de sectoriser les taux
 - Possibilité de porter le taux à plus de 5% et jusqu'à 20% dans certains secteurs
- La part départementale :
 - Jusqu'à 2,5 %
 - Pas de possibilité de fixer un taux différent selon les communes du département
- La part de la région Ile-de-France :
 - Jusqu'à 1 %
 - Possibilité de fixer un taux différent selon les départements

La taxe d'aménagement

Période transitoire :

- Le nouveau dispositif entrera en vigueur le 1^{er} mars 2012.
- A cette date, seront donc abrogées les taxes suivantes : TLE, TC-TLE, TDCAUE, TDENS et TSE Savoie.
- A titre transitoire, la TA et le VSD ne seront opposables qu'aux projets dont les demandes d'autorisation d'urbanisme auront été déposées à compter du 1^{er} mars 2012.
- Par suite : toutes les autorisations dont les demandes auront été déposées avant cette date demeureront soumises aux taxes anciennes. Cependant, il est prévu que leur recouvrement sera effectué selon les modalités de la nouvelle taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement

Période transitoire :

- Les participations suivantes : VDPLD, PRE, PNRAS, PVR et la participation des riverains exigible dans les départements du Bas Rhin, du hauts Rhin et de la Moselle, demeurent applicables jusqu'au 1^{er} janvier 2015, date à compter de laquelle elles sont abrogées.
- En outre, les dispositions relatives à l'institution des PAE sont abrogées au 1^{er} mars 2012. Les participations à ce titre ne restent dues que dans les périmètres où un tel PAE a été approuvé antérieurement au 1^{er} mars 2012, et jusqu'à la clôture du programme d'aménagement par délibération du conseil municipal
- Cependant, lorsque la commune ou l'EPCI compétent aura porté le taux de la part communale de la TA au-delà de 5%, et jusqu'à 20%, les participations susmentionnées ne sont plus applicables dans le secteur concerné par le taux majoré, y compris les participations de PAE approuvé avant le 1^{er} mars 2012.

Le versement pour sous-densité

Jean-Luc Tixier
& Patrice Lallement

Le versement pour sous-densité

- Redevables
- Modalités de calcul:

$$\frac{\text{Valeur déclarée du terrain} \times \text{densité min. constructible} - \text{surface construite}}{2} \text{ Densité min. constructible}$$

Le versement pour sous-densité

- Modalités de calcul du VSD:
 - Prise en compte des constructions existantes non destinées à être démolies
 - Exclusion de l'unité foncière des parties de terrain rendues inconstructibles ou frappées de servitudes administratives

- Exonérations

Le versement pour sous-densité

Définitions

- Densité de la construction : rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface du terrain de l'unité foncière d'implantation de la construction
- Seuil minimal de densité

Le versement pour sous-densité

Institution du rescrit fiscal

- Objet : sécurité juridique des constructeurs, tenir compte des situations particulières et de la configuration spécifique de certains terrains
- Deux hypothèses posées par le texte

Questions

Dispositifs spécifiques à l'Ile-de-France

- Taxe annuelle sur les bureaux
- Redevance pour création de bureaux
- TSE

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les parkings dans la région Ile-de-France

Cathy Goarant & Laurent Chatel

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les parkings dans la région Ile-de-France

CGI, article 231 ter

Historique de la taxe annuelle

- 1990 création de la taxe annuelle sur les bureaux
- LF pour 1999 extension aux locaux commerciaux et de stockage
- LFR pour 2010 modifications et extension de la taxe annuelle notamment en ² raison des besoins en financement de la nouvelle Société du Grand Paris.

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les parkings dans la région Ile-de-France

Nouveautés 2011

- Nouvelle définition des zones (Inst 8 P-1-11 du 18 avril 2011)
- Extension du champ d'application aux surfaces de stationnement > à 500 m²
- Augmentation substantielle des tarifs avec une actualisation annuelle en fonction du dernier indice du coût de la construction et généralisation du zonage pour l'ensemble des catégories de locaux imposés à la taxe

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les parkings dans la région Ile-de-France

Nouvelles circonscriptions tarifaires à compter de 2011

- 1^{ère} circonscription : Paris et communes des Hauts-de-Seine
- 2^{ème} circonscription : communes de l'unité urbaine de Paris autres que celles de la 1^{ère} circonscription
- 3^{ème} circonscription : autres communes de la région Ile-de-France
- dérogation pour les communes éligibles à la fois à la DSUCS et FSRIF (cf. instruction 8 P-1-11 du 18 avril 2011, § 26) quelque soit leur localisation

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les parkings dans la région Ile-de-France

Imposition des surfaces de stationnement > à 500 m²

- surfaces destinées au stationnement de véhicules
- affectées aux emplacements de stationnement et aux voies de circulation et rampes d'accès
- couvertes ou non couvertes
- annexées aux catégories de locaux imposables
- non intégrées topographiquement à un établissement de production
- situées en Ile-de-France

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les parkings dans la région Ile-de-France

Tarifs applicables depuis le 1^{er} janvier 2011

- locaux à usage de bureaux :

	1 ^{ère} circonscription		2 ^{ème} circonscription		3 ^{ème} circonscription	
	Tarif Normal	Tarif Réduit	Tarif Normal	Tarif Réduit	Tarif Normal	Tarif Réduit
2011	15,91	7,88	9,43	5,63	4,51	4,08
Jusqu'en 2010	11,30	5,60	6,70	4	3,20	2,90

- locaux commerciaux :

1 ^{ère} circonscription	2 ^{ème} circonscription	3 ^{ème} circonscription
7,00 €	3,60 €	1,80 €

Jusqu'en 2010, tarif unique de 1,80 €/m².

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les parkings dans la région Ile-de-France

Tarifs applicables depuis le 1^{er} janvier 2011

- locaux de stockage :

1 ^{ère} circonscription	2 ^{ème} circonscription	3 ^{ème} circonscription
3,60 €	1,80 €	0,90 €

Jusqu'en 2010, tarif unique de 0,90 €/m².

- surfaces de stationnement annexées aux locaux imposables :

1 ^{ère} circonscription	2 ^{ème} circonscription	3 ^{ème} circonscription
2,10 €	1,20 €	0,60 €

Redevance pour création de bureaux

Céline Cloché-Dubois
& Patrice Lallement

Redevance pour création de bureaux

- Modification du champ d'application de la redevance
 - Locaux à usage de bureaux
 - Locaux commerciaux
 - Locaux de stockage
 - Locaux de recherche
 - Places de stationnement

Redevance pour création de bureaux

- Modification des circonscriptions
 - Renvoi à l'article 231 ter du Code général des impôts
- Modification des tarifs et de l'assiette
 - Nouveaux tarifs selon les locaux et selon la circonscription
 - Nouvelle assiette: notion de « surface de construction »
 - Application à compter du 1^{er} janvier 2011

Redevance pour création de bureaux

- Abattements et étalement de l'augmentation des tarifs
 - Locaux commerciaux et de stockage
 - Locaux à usage de bureaux:
 - Les communes opèrent un « bond » de deux circonscriptions»
 - Les communes opèrent un « bond » d'une circonscription
 - Dispositif d'étalement pour les communes perdant l'éligibilité soit à la DSU soit le bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région Ile de France

TSE

Cathy Goarant & Laurent Chatel

Taxe spéciale d'équipement affectée la Société du Grand Paris

Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

-CGI article 1609 G

-Création d'une TSE destinée à financer l'exercice des missions de la SGP

-Produit de la TSE 117 m€

-Repose sur les redevables des taxes locales (TFNB, TFB, TH et CFE dans les communes de la région Ile-de-France)

* projections dans travaux parlementaires :

- taux de l'ordre de 0,16 % pour la TFB

- taux de l'ordre de 0,50 % pour la TFNB

- taux de l'ordre de 0,17 % pour la CFE

- taux de l'ordre de 0,14 % pour la TH

Questions

Impôts locaux sur vos programmes à venir et réforme des évaluations foncières des immeubles commerciaux

Cathy Goarant & Laurent Chatel

Impôts locaux sur vos programmes à venir et réforme des évaluations foncières des immeubles commerciaux

Phase de réalisation du projet immobilier:

- phase pré-travaux
 - * vérification de l'imposition à la TFB ou TFNB avant projet
- phase travaux
 - * date d'achèvement
 - * cas d'achèvements successifs
 - * proximité du 1^{er} janvier
- phase achèvement des travaux
 - * obligations déclaratives incombant au propriétaire
 - * délai de 90 jours
 - * condition de l'exonération constructions nouvelles
 - * distinction locaux à usage d'habitation ou non

Impôts locaux sur vos programmes à venir et réforme des évaluations foncières des immeubles commerciaux

Phase d'exploitation du projet immobilier

- TFB après travaux
 - * premier avis d'imposition
 - * exonération au titre des deux premières années

- souscription de la déclaration pour la taxe annuelle

- imposition des occupants
 - * Taxe d'habitation
 - * Cotisation Foncière des Entreprises

Impôts locaux sur vos programmes à venir et réforme des évaluations foncières des immeubles commerciaux

Révision des valeurs locatives foncières des locaux commerciaux à compter de 2014

- Rappel des modalités d'évaluation actuelles des valeurs locatives foncières (obsolescence de la référence 1970)
- Principes de la réforme
 - * grilles tarifaires
 - * référence au 1^{er} janvier 2012
 - * nouvelle catégorie de locaux
 - * nouvelles pondérations de surfaces
- Phase déclarative incombant aux propriétaires
 - * phase test mars 2011 pour 5 départements
 - * phase nationale prévue pour 2012