

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Situation actuelle de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) en Haute-Saône

Sur 545 communes 29 % ont instauré la TLE

	PLU/POS	RNU/CC
TLE	110	52
Sans TLE	93	290
Total	203	342
% TLE	54 %	15 %

Impact en l'absence de délibération avant le 30/11/11

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Situation du taux moyen de la TLE

	2007	2008
En France	2,72 %	2,66 %
En Franche-Comte	2,34 %	2,34 %
En Haute-Saône	2,26 %	2,26 %

La Haute-saône se situe en dessous des taux pratiqués dans les départements du Doubs et du Territoire de Belfort,

mais au dessus du taux pratiqué dans le département du Jura.

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Situation actuelle de la Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) en Haute-Saône

Sur 545 communes 20 % ont instauré la PVR générale dont 25 % la PVR spécifique correspondant à la PVR applicable.

	PVR générale	PVR spécifique
communes	113	29
total	20 %	25 %

Le taux moyen de la PVR en Haute-Saône est de 4 €/m² de terrain (de 1€ à 60 €/m²)

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Instauration de la TA

2 cas

* communes avec PLU/POS :

- sans délibération, de plein droit TA = 1 %
- délibérations : pour renonciation à la TA
ou pour TA \neq 1 %

* communes avec CC ou RNU :

Pas de délibération = Pas de TA instaurée

(un courrier explicatif, datant du 31/08/11, vous a été adressé par M.le Préfet)

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Modalités d'établissement des taxes d'urbanisme

La TLE : SHON X taux X Valeur forfaitaire (catégories des bâtiments)

La TA : nouvelle surface fiscale X taux X valeur forfaitaire (330 € les 100 premiers m² puis 660 € par m² supplémentaire)

SHON/SHOB sont supprimées avec cette réforme, remplacées par :

● *La surface de plancher « fiscale » : 15 à 20 % > SHON actuelle
somme des surfaces sous une hauteur > 1,80 m à partir du nu intérieur
des façades moins les vides et trémies afférentes aux escaliers et
ascenseurs*

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

L'abattement de la TA

La valeur forfaitaire est de 724 €

(réévaluation annuelle par rapport à l'indice INSEE du coût de la construction)

abattement de 50 % donc 362 € pour :

- locaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat
- 100 premiers m² des habitations
- locaux industriels et artisanaux
- entrepôts et hangars non ouverts au public mais exploitation commerciale
- parcs de stationnement couverts avec exploitation commerciale

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Les exonérations de plein droit et facultatives

De plein droit

- constructions et aménagements :
 - destinés au service public
 - dans les ZAC
- logements très sociaux (PLAI)
- locaux agricoles
- aménagements prescrits par un PPRI
- reconstruction après sinistre
- constructions dont surface $\leq 5 \text{ m}^2$

Facultatives sur délibération

Totalement ou partiellement

- constructions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, PTZ
- locaux industriels
- commerces dont la surface de vente est $< 400 \text{ m}^2$
- immeubles classés ou inscrits

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Le recouvrement et le reversement de la TA

Le recouvrement : Identique à la TLE, après délivrance du Permis de Construire par les comptables publics

2 versements : ½ à l'année n+1

½ à l'année n+2

Sauf si montant < 1500 €, 1 versement année n+1

Le reversement mensuel aux collectivités :

- Part communale affectée : section d'investissement des budgets des communes ou EPCI

- Part départementale affectée : recette de fonctionnement

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Quelques exemples avant et après la réforme

	Avant - TLE	Après - TA	Comparaison
<u>Maison</u> de 150 m ² de SHON			
Taux à 2 %	1350 €	1610 €	+ 19,25 %
sans garage			
+ garage de 40 m ²	1350 €	1848 €	+ 38 %
<u>Maison</u> de 200 m ² de SHON	990 €	1228 €	+ 24,04 %
+ 2 places de stationnement			
Taux à 1 %			
<u>Bâtiment de vente à la ferme</u> de 80 m ² de SHON	145,60 €	528 €	+ 262 %
Taux à 1%			
<u>Supermarché</u>		24880 €	
Surface de vente 450 m ² de SHON	15798 €		+ 57.48 %
Surface des réserves 250 m ²			
80 places de stationnement			
Taux à 4 %			

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

L'avenir de la PVR

Plus instituée au 1er janvier 2015, mais toujours perçue si existante avant.

Disparaît si un secteur est couvert par une TA > 5 % - Possible dès le 1er mars 2012

Comparaison PVR et TA sectorisée

Exemple : 4 terrains constructibles de 1000 m² avec 4 constructions de 100 m²

- **PVR à 4 €/m² de terrain** = 1000 m² x 4 € x 4 terrains = 16000 €

- **TA à 4 %** = 330 € x 4 % x 100 m² x 4 constructions = 5280 €

Afin de pallier cette différence, la TA à appliquer devrait être de 12 %

TA à 12 % = 330 € x 12 % x 100 m² x 4 constructions = 15840 €

Conclusion : a/c du 1er janvier 2015, nécessité de sectoriser la TA pour couvrir les dépenses futures si aucune PVR en cours.



La réforme de la fiscalité de l'aménagement

Infos Versement pour Sous-Densité (VSD)

- *Destiné à lutter contre l'étalement urbain en incitant le constructeur à consommer pleinement la constructibilité de leur terrain*
- *Facultatif*
- *Succède au VD/PLD (Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité) = Pas de VD/PLD en Haute-Saône*
- *Concerne les communes et EPCI à POS/PLU en zones U et AU*
- *Un seuil minimal de densité (SMD) est alors instauré*

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

EPCI compétents en matière de PLU

- *Possibilité d'obtenir la compétence TA à la majorité qualifiée des communes*
- *Calcul + liquidation : service de l'Etat*
- *Recouvrement : trésor public (n+1 et n+2 ou n+1 si < 1500 €). La TA sera en place à/c du 01 mars 2012 donc recouvrement à partir du 1er mars 2013.*
- *Versement : mensuel*
- *Reversement aux communes : par délibération fixant les conditions de reversement de tout ou partie de la TA compte - tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences*
- *Institution de la TA = 3 ans – puis reconduction tacite tous les ans*
- *Institution du taux de la TA = 1 an – reconduction tacite annuellement*
- *Les communes peuvent toujours à la majorité qualifiée retirer cette compétence à l'EPCI*

La réforme de la fiscalité de l'aménagement

SYNTHESE avant/après

Situation actuelle

- **4 taxes*** (9 catégories de taxation) :

TLE – TDCAUE – TDENS – VD/PLD

- **7 participations :**

PRE – PNRAS – PEPE – PVR – PAE – ZAC – PUP

PRE = participation pour raccordement à l'égoût

PNRAS = participation pour non-réalisation d'aire de stationnement

PAE = participation des programmes d'aménagement d'ensemble

1er mars 2012

- **2 taxes*** :

TA – VSD (facultatif)
(Un abattement)

- **6 participations :**

PRE – PNRAS – PEPE – PVR – ZAC – PUP

Ou si TA sectorielle > 5 %

- **2 taxes*** : TA -VSD (fac.)

- **3 participations :** dans les secteurs choisis

ZAC – PUP - PEPE

1er janvier 2015

- **2 taxes*** :

TA – VSD (facultatif)
(Un abattement)

- **3 participations :**

ZAC – PUP – PEPE

PEPE = participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels

PUP = projet urbain partenarial