

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 2017

PLFR POUR 2017 - (N° 384)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 304

présenté par
M. Pupponi

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 23, insérer l'article suivant:**

I. – L'article L. 520-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 520-4. – Le fait générateur de la taxe est :

« - la date de réception en mairie de la déclaration d'ouverture de chantier visée à l'article R. 424-16 du présent code en cas de travaux soumis à permis de construire ou d'aménager, y compris en cas de permis tacite,

« - ou, à défaut, celle du début des travaux ou du changement d'usage des locaux. ».

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux autorisations délivrées à compter du 1^{er} janvier 2018.

III. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Parallèlement au développement opérationnel du Grand Paris, la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne se traduit par un regain d'attention des investisseurs étrangers vers les autres places européennes, y compris Paris et la région Ile de France.

La volonté de la région de renforcer l'attractivité et la compétitivité de l'Ile-de-France au regard des autres places européennes, doit se traduire par un aménagement de la fiscalité pesant sur les constructions de projets immobiliers tertiaires (bureaux, commerces, entrepôts, etc.).

En effet, ces constructions sont assujetties à la taxe pour création de bureaux, commerces et entrepôts en Ile-de-France, dont le montant est si important que récemment, le législateur a eu la sagesse de le plafonner.

Cependant, en l'état des textes, cette taxe doit être versée lors de l'obtention du permis de construire.

Or, dans ce type d'opération, le chantier démarre en moyenne 18 mois après la délivrance du permis de construire, la plupart des maîtres d'ouvrage ne commençant les travaux qu'après avoir trouvé un locataire pour occuper les futurs locaux. Dès lors, le poids de la taxe peut être dissuasif en trésorerie pour les PME.

De plus, dans un contexte réglementaire dont la complexité est croissante, le porteur du projet peut être amené à payer cette taxe alors que le projet ne peut pas être mis en œuvre, dans l'attente de l'obtention d'autorisations connexes, de la purge des délais de recours, etc.

Dans ce cas, l'article L. 520-21 du code de l'urbanisme prévoit que le redevable qui « justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à l'autorisation de construire » peut en demander la restitution. Cela signifie qu'en cas de recours contre une autorisation connexe mais nécessaire à la réalisation du projet, le constructeur devra demander remboursement des sommes versées, ce qui pénalise financièrement l'opération et partant la faisabilité économique de certains projets.

Pour tenir compte des aléas susvisés liés à un projet de construction, il est proposé de modifier le fait générateur de cette taxe pour la rendre exigible à compter de l'ouverture de chantier, lorsque le titulaire du permis de construire est certain de mettre en œuvre le projet de construction autorisé.