



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taxe d'aménagement

Question écrite n° 125899

Texte de la question

M. Yves Jégo appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la fiscalité de l'aménagement et notamment sur la taxe d'aménagement qui vient en remplacement, depuis la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, de la taxe locale d'équipement (TLE). En effet, l'exonération de cette taxe dont bénéficient les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les opérations d'intérêt national (OIN) est considérée par de nombreux élus, et notamment des villes nouvelles, comme une anomalie comparable à une niche fiscale ou, tout du moins, à une incohérence fiscale. En effet, la quasi-totalité des territoires des villes nouvelles est constituée de ZAC et toutes les opérations qui s'y déroulent se trouvent, de fait, exonérées de droits de taxes au plus grand bénéfice des constructeurs et sans que ne soit répercuté un quelconque avantage aux futurs acquéreurs puisque les marges opérationnelles ne s'en trouvent pas limitées. Aussi, il souhaiterait que soit évaluée la portée de ces déséquilibres et connaître l'évolution qu'il est possible d'envisager sur la fiscalité de l'aménagement afin de restaurer une cohérence entre les territoires.

Texte de la réponse

La disposition contestée ne fait que reconduire l'actuelle exonération de taxe locale d'équipement (TLE) des constructeurs opérant en zones d'aménagement concerté (ZAC) dès lors que l'aménageur y a déjà financé un minimum d'équipements publics définis par la loi. Le coût de ces équipements publics est répercuté sur le prix des terrains aménagés cédés aux constructeurs par l'aménageur. Par conséquent, afin d'éviter une double imposition de ces constructeurs, la loi les exonère de TLE. Il en va de même pour la nouvelle taxe d'aménagement. L'article L.331-7-5° du code de l'urbanisme exonère de taxe d'aménagement les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté lorsque le coût des équipements publics nécessaires à cette ZAC a été mis à la charge des constructeurs par l'aménageur. La liste de ces équipements publics résulte de l'article R. 331-6 du code de l'urbanisme. L'exonération des constructeurs est subordonnée, par cet article, à la prise en charge par l'aménageur de la ZAC d'au moins le coût des équipements publics suivants les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ainsi que les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone. En outre, cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Dès lors que cette condition est remplie, l'acte de création de la ZAC mentionne l'exonération de taxe d'aménagement des constructeurs opérant dans cette ZAC (article R. 311-2 du code de l'urbanisme). Dans le cas où l'intégralité des équipements publics ainsi définis n'est pas financée par l'aménageur de la ZAC, il n'y a pas exonération de la taxe d'aménagement. Il n'existe donc pas d'inégalité devant l'impôt entre les constructeurs en ZAC exonérés de taxe d'aménagement et ceux construisant hors ZAC et donc assujettis à cette taxe. L'article R. 331-5 prévoit un dispositif similaire dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN). Une attestation de l'aménageur doit être remise à l'acquéreur d'un terrain à bâtir ou, dans le cas où il n'y a pas cession de terrains, des droits à construire, certifiant qu'il a réalisé ou prendra à sa charge l'intégralité des équipements publics (voiries, réseaux, espaces verts, stationnement). Cette attestation doit être actualisée et correspondre à la situation du financement des équipements publics au moment du dépôt

de l'autorisation de construire. Dans le cas contraire, c'est-à-dire dans le cas où la collectivité territoriale réalise une partie de ces équipements publics ou dans le cas de cession d'un terrain par un propriétaire qui n'est pas l'aménageur, la commune ou l'EPCI, s'il est compétent en matière de taxe d'aménagement, pourra percevoir cette taxe même si ces constructions sont situées à l'intérieur de l'OIN. En outre, la loi de 1967 instituant la TLE prévoyait également de nombreuses exonérations géographiques pour éviter des doubles impositions. Ce dispositif d'exonération, justifié à l'origine, est devenu totalement obsolète. C'est ainsi que la plupart des enceintes aéroportuaires ou portuaires créées dans les années 1970 ainsi que de nombreuses autres zones économiques ont continué à bénéficier de ces exonérations alors que les mêmes zones créées dans les décennies suivantes n'en bénéficient pas. L'article 28 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 a mis fin en bloc à toutes ces exonérations géographiques devenues injustifiées.

Données clés

Auteur : [M. Yves Jégo](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 125899

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie, finances et industrie

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 janvier 2012, page 201

Réponse publiée le : 1^{er} mai 2012, page 3266