



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 45839

Texte de la question

M. Éric Straumann interroge Mme la ministre du logement sur le délai d'ouverture de chantier des programmes de promotion immobilière dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Compte tenu de la crise immobilière actuelle dans notre pays, ce délai est devenu totalement incertain. Les banquiers demandent aux promoteurs une pré-commercialisation à hauteur de 40 % pour accorder les prêts relatifs aux opérations de construction. Les permis de construire ont une validité de 2 ans avec possibilité de proroger d'une année supplémentaire. La taxe locale d'équipement est exigible, quant à elle, 18 mois après la délivrance du permis de construire, ce qui est un délai très court en ces temps de crise. Ne sachant pas si l'opération sera réalisée, compte tenu du quota de 40 % de vente à atteindre, ni sous quel délai, il est difficile pour les promoteurs d'engager le paiement de la TLE. La seule solution qui permette d'éviter le paiement de la TLE serait d'annuler le permis de construire. Mais cela priverait inévitablement les promoteurs immobiliers d'une possibilité de vente ultérieure. Aussi lui demande-t-il si elle compte mettre en oeuvre une solution qui permettrait le report du paiement de la TLE en fonction de l'ouverture réelle du chantier.

Texte de la réponse

La prorogation d'un an, par le décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008, des autorisations d'occupation du sol en cours, ainsi que de celles délivrées ultérieurement, jusqu'au 31 décembre 2010, a été décidée par le Gouvernement afin de ne pas empêcher la mise en oeuvre ultérieure de projets de construction différés actuellement pour des raisons conjoncturelles telles que celles évoquées dans la présente question. En revanche, la prorogation parallèle d'un an des délais de paiement actuels des taxes de l'urbanisme, en deux échéances à dix-huit et trente-six mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou le report du paiement de la taxe locale d'équipement (TLE) en fonction de l'ouverture réelle du chantier ont été écartés par le Gouvernement pour les motifs ci-après. Outre l'efficacité non avérée de ces mesures et les risques d'insolvabilité induits par l'allongement des délais de paiement, leur mise en oeuvre aurait très sensiblement alourdi les tâches des services d'assiette ainsi que celles de recouvrement des comptes du Trésor, notamment en raison du nécessaire contrôle de l'ouverture réelle des chantiers préalablement à l'émission des avis d'imposition. En conséquence, cette dernière procédure a toujours été écartée en raison de la majoration significative des coûts d'assiette qu'elle générerait. Les délais actuels de recouvrement des taxes d'urbanisme à dix-huit et trente-six mois constituent une exception au recouvrement immédiat de l'impôt. Ces délais résultent d'un compromis entre la prise en compte des aléas rencontrés par les constructeurs et la protection des budgets des collectivités territoriales. Enfin, il convient de rappeler que le nouvel article L. 278 du livre des procédures fiscales, issu de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008, accorde désormais des délais de paiement particulièrement avantageux aux constructeurs dont le permis de construire est attaqué par un tiers. Le paiement des impositions afférentes à leur décision juridictionnelle est devenu définitif. Il n'est donc pas envisagé de modifier les échéances actuelles à dix-huit et trente-six mois de recouvrement des taxes d'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Éric Straumann](#)

Circonscription : Haut-Rhin (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45839

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 31 mars 2009, page 3026

Réponse publiée le : 17 novembre 2009, page 10943