



MOBILISER LA FISCALITÉ



Mobiliser la fiscalité en faveur de la sobriété foncière, c'est :

- **Doter** les collectivités de leviers puissants pour renchérir le coût de l'artificialisation et inciter au recyclage urbain, à la rénovation et à la densification.

Mais aussi...

- **Contraindre** financièrement l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation.
- **Inciter** les nouvelles opérations à l'atteinte d'une densité optimale au regard des tissus existants.
- **Encourager** la remobilisation des friches commerciales et l'optimisation foncière des surfaces commerciales.

De quoi parle-t-on ?

De nombreuses taxes ont un effet sur l'immobilier et le foncier, dont certaines encouragent la densification ou une utilisation sobre du foncier. En effet, le législateur a mis en place au fil des années des mesures fiscales en faveur de la sobriété foncière et de la lutte contre l'artificialisation des sols. Les dispositifs fiscaux sont en constante évolution. Les mesures présentées dans cette fiche sont une photographie à un instant T des leviers existants, pouvant être amenés à évoluer avec le projet de loi de Finances 2021.

LES MESURES FISCALES EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

- Mesures fiscales de renchérissement du coût de l'artificialisation.
- Mesures fiscales incitatives au recyclage de l'existant, à la rénovation et à la densification.

LES MESURES FISCALES DE RENCHÉRISSEMENT DU COÛT DE L'ARTIFICIALISATION



La taxe d'aménagement (TA)¹

Pourquoi ?

Créée par la loi du 29 décembre 2010 de Finances rectificative pour 2010, cette taxe a pour effet de simplifier, clarifier et donner une meilleure lisibilité à l'ensemble des outils de financement des équipements publics nécessaires à l'urbanisation tout en préservant les recettes des collectivités territoriales et en maîtrisant la fiscalité assise sur la construction.

Pour qui ?

Les bénéficiaires sont les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les départements, la métropole de Lyon, la collectivité de Corse et la Région Île-de-France.

La part communale a pour objet le financement des équipements et infrastructures rendus nécessaires par les nouvelles constructions. La part départementale a pour objet le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et de la politique des espaces naturels sensibles (ENS).

Quelles modalités ?

La TA s'applique à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations nécessitant une autorisation

d'urbanisme. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale.

En quoi peut-elle contribuer à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Avec la taxe d'aménagement, la commune ou l'EPCI possède un véritable pouvoir de renchérissement de l'urbanisation en extension. En effet, la part communale du taux peut être modulée entre 1 % et 5 % selon les secteurs et majorée jusqu'à 20 % par délibération motivée si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements généraux sont rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.



© Terra-Damien Valente

1. Articles L. 331-1 à L. 331-34 du Code de l'urbanisme.

La taxe sur les friches commerciales (TFC) ²

Pourquoi ?

Afin de remettre sur le marché plus de commerces vides, de maîtriser l'inflation des loyers commerciaux due à la carence de locaux et de favoriser la transformation de certains locaux en logements dans l'objectif de densifier le centre-ville, l'article 126 de la loi de Finances rectificative pour 2006 a autorisé les communes et les EPCI à fiscalité propre et ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales à instaurer une taxe annuelle sur les friches commerciales (TFC) situées sur leur territoire.

Pour qui ?

Le produit de la taxe revient aux communes ou aux EPCI qui ont délibéré³ afin que les biens inexploités soient soumis à la taxe annuelle sur les friches commerciales.

Quelles modalités ?

La taxe est due par le redevable de la taxe foncière pour les biens professionnels⁴. Les biens concernés par la TFC sont autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel et que les établissements

industriels. L'assiette de la TFC est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

La loi de Finances pour 2013 a renforcé la portée de la TFC en diminuant le délai de vacance pris en compte (deux ans contre cinq ans auparavant)⁵ et en augmentant le taux à 10 % la première année d'imposition, 15 % la deuxième et 20 % à compter de la troisième année (contre respectivement 5 %, 10 % et 15 % précédemment). Ces taux peuvent être majorés par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI, dans la limite du double.

En quoi contribue-t-elle à la limitation de l'artificialisation des sols ?

La maîtrise de l'artificialisation implique de privilégier l'utilisation des locaux vacants plutôt que d'en construire de nouveaux. L'objectif visé par la TFC est d'apporter une solution à la vacance commerciale en centre-ville comme en périphérie et de dissuader les propriétaires de laisser leurs locaux à l'abandon.

Les taxes sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles⁶

Pourquoi ?

La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles et la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles ont pour objet de taxer, lors de leur cession, les terrains nus devenus constructibles. Cette taxe est évaluée en fonction de la plus-value réalisée.

Pour qui ?

- La taxe prévue à l'article 1529 du CGI bénéficie pour une part aux communes dans l'objectif de financer les charges d'aménagement de ces terrains.
- La taxe prévue à l'article 1605 nonies du CGI, alimente, elle, le fonds d'aide à l'installation des jeunes agriculteurs.

En quoi peut-elle contribuer à la limitation de l'artificialisation des sols ?

La taxe sur les terrains devenus constructibles participe au surenchérissement de l'artificialisation sur des secteurs jusque-là libres de toute urbanisation. Si la taxe nationale est obligatoire, la taxe communale ou intercommunale est un levier supplémentaire à la disposition des collectivités pour limiter l'effet d'aubaine permis par le changement de vocation. Les deux taxes sont cumulatives. La locale est instituée par délibération de la commune ou de l'EPCI si compétent pour l'élaboration du PLU ou des cartes communales.

2. Article 1530 du Code général des impôts.

3. La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante, conformément aux dispositions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI.

4. À l'exception des bâtiments et terrains industriels qui ne figurent pas à l'actif d'une entreprise soumise à un régime réel d'imposition, lorsque ces biens ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés durant la même période.

5. La taxe n'est cependant pas due quand l'absence d'exploitation ou l'inoccupation des biens est indépendante de la volonté du contribuable.

6. Articles 1529 et 1605 nonies du Code général des impôts.

La taxe pour création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage (TCBCS)⁷

Pourquoi ?

Anciennement nommée « redevance pour création de bureaux », cette taxe avait pour objectifs de limiter l'extension des locaux à usage de bureaux et à usage industriel, de financer les infrastructures routières et équipements nécessaires au desserrement d'activités industrielles et tertiaires, et de rééquilibrer l'implantation de bureaux entre l'est et l'ouest de la capitale. Sa rédaction actuelle est issue de la loi de Finances rectificative pour 2015.

Pour qui ?

La TCBCS est perçue au profit de la Région Île-de-France à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage.

Quelles modalités ?

Si la TCBCS emprunte ses règles de champ à la taxe sur les bureaux, son fait générateur est constitué des autorisations d'urbanisme et son assiette repose également sur la surface de construction au sens de la taxe d'aménagement.

En quoi contribue-t-elle à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Conçue pour l'Île-de-France, cette taxe a pour objectif de dissuader les promoteurs de construire des locaux à usages industriel ou de bureau.

LES MESURES FISCALES INCITATIVES AU RECYCLAGE DE L'EXISTANT, À LA RÉNOVATION ET À LA DENSIFICATION



L'exonération temporaire des plus-values immobilières lors de la cession d'un droit de surélévation⁸

Pourquoi ?

Cette mesure fiscale a pour objectif de favoriser la construction de logements supplémentaires via des surélévations mais aussi les opérations de transformation de bureaux en biens habitables. L'article 42 de la quatrième loi de Finances rectificative pour 2011 a créé une exonération temporaire jusqu'au 31 décembre 2014 des plus-values immobilières lors de la cession d'un droit de surélévation réalisée par des particuliers redevables de l'impôt sur le revenu, en vue de la création de locaux destinés à l'habitation. Afin d'inciter fiscalement à la création de logements, la loi de Finances pour 2015 a prorogé la période d'application de ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2017. Enfin, la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de Finances rectificative pour 2017 a prorogé pour trois ans l'exonération.



Travaux de surélévation d'une maison individuelle

© Terra-Arnaud Bouissou

7. Articles L. 520-1 à L. 520-23 du Code de l'urbanisme.

8. Article 150 U-II-9 ° du Code général des impôts.

Pour qui ?

L'exonération s'applique aux cessions réalisées par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ou par des sociétés ou groupements⁹

Quelles modalités ?

L'exonération est subordonnée à la condition que le cessionnaire s'engage à achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. Le cessionnaire ne respectant pas cet engagement est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de la cession du droit de surélévation.

En quoi contribue-t-elle à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Cette mesure fiscale contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain en incitant à la densification des zones déjà bâties et urbanisées. La surélévation d'un immeuble est l'exemple type des possibilités offertes pour construire des surfaces habitables sans néanmoins artificialiser le moindre mètre carré de foncier supplémentaire. En effet, il s'agit de construire du bâti sur du bâti existant.

La taxe sur les surfaces commerciales (TaSCom)¹⁰

Pourquoi ?

La TaSCom a été créée en faveur de certains commerçants et artisans âgés. Celle-ci est due par les établissements de commerce de détail – quelle que soit la forme juridique de l'entreprise qui les exploite – ouverts depuis le 1^{er} janvier 1960 et dont le chiffre d'affaires annuel est au moins égal à 460 000 euros, lorsqu'ils ont une surface de vente supérieure à 400 m² ou lorsque leur surface de vente est inférieure ou égale à 400 m² s'ils sont contrôlés directement ou indirectement par une même personne et exploités sous une même enseigne commerciale dans le cadre d'une chaîne de distribution intégrée dont les établissements ont une surface de vente cumulée excédant 4 000 m².

Pour qui ?

Depuis 2011, le produit de la TaSCom a été transféré aux collectivités locales. Elle est perçue au profit de la collectivité territoriale, commune ou EPCI, sur le territoire de laquelle est situé l'établissement imposable. De plus, la loi de Finances rectificative pour 2014 a introduit une majoration de 50 % de la TaSCom pour les établissements dont la surface de vente excédait 2 500 m², dont le produit est perçu par l'État.

Quelles modalités ?

Le fait générateur de la TaSCom est constitué par l'existence de l'établissement au 1^{er} janvier



Centre commercial Pariwest, Maurepas

© DGALN – M.Pattee

de l'année au titre de laquelle la taxe est due. Le montant de la TaSCom est déterminé par application à la surface totale de vente¹¹ au détail de l'établissement d'un tarif qui varie en fonction du chiffre d'affaires annuel au mètre carré.

En quoi contribue-t-elle à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Calculée en partie à partir de la surface commerciale de vente, la TaSCom peut constituer un levier puissant pour inciter les opérateurs à optimiser cette dernière. De plus, depuis 2012, l'organe délibérant de l'EPCI ou, à défaut, le conseil municipal de la commune affectataire de la taxe peut appliquer à son montant un coefficient multiplicateur compris entre 0,8 et 1,2¹², qui ne peut varier de plus de 0,05 chaque année¹³.

+ Pour aller plus loin :

- [Site du MCTRCT, la taxe d'aménagement](#)
- [Service public, la taxe d'aménagement](#)
- [Site du MCTRCT, la TCBCS](#)
- [Service public, la TCBCS](#)
- [Portail des collectivités locales, la TFC](#)
- [Site du ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, la TFC](#)
- [Portail des collectivités locales, taxes sur les terrains devenus constructibles](#)
- [Charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires du Rhône, présentation des taxes sur les terrains devenus constructibles](#)
- [Service public, TaSCom](#)
- [Portail des collectivités locales, TaSCom](#)
- [Bofip, Exonération PVI du droit de surélévation](#)

9. Relevant de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CGI, passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI.

10. Article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972.

11. Le décret n° 95-85 du 26 janvier 1995 relatif à la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat prévoit des réductions du taux de la taxe pour les professions dont l'exercice à titre principal requiert des surfaces anormalement élevées.

12. Le seuil maximal est porté à 1,3 pour les collectivités locales qui ont mis en place des abattements sur la base d'imposition à la taxe foncière.

13. La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante, conformément aux dispositions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI. La liste des adresses des locaux susceptibles d'être taxés doit être communiquée dans les mêmes délais aux services fiscaux.