



## 14ème législature

<b>Question N° :</b> <b>16025</b>	De <b>M. Bernard Gérard</b> ( Union pour un Mouvement Populaire - Nord )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Écologie, développement durable et énergie		<b>Ministère attributaire</b> > Égalité des territoires et logement
<b>Rubrique</b> > impôts locaux	<b>Tête d'analyse</b> > taxe d'aménagement	<b>Analyse</b> > réglementation.
Question publiée au JO le : <b>22/01/2013</b> Réponse publiée au JO le : <b>14/01/2014</b> page : <b>472</b> Date de changement d'attribution : <b>29/01/2013</b>		

### Texte de la question

M. Bernard Gérard appelle l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur les modalités d'application de la taxe d'aménagement qui remplace désormais l'ancienne taxe locale d'équipement. Pour le calcul de la taxe d'aménagement, les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux à usage d'habitation principale bénéficient d'un abattement de 50 %. Dans le cas d'un immeuble collectif, le ministère a précisé que cet abattement s'appliquait à chaque appartement. Lors du dépôt du permis de construire, le pétitionnaire est invité à remplir un questionnaire dans lequel il déclare la destination du logement qu'il envisage de construire (résidence principale ou pas). S'agissant de logements collectifs, généralement construits sous le régime de la vente en état futur d'achèvement, les promoteurs ignorent, lors du dépôt de ladite demande, d'une part à qui seront vendus les appartements et, d'autre part, si ces appartements seront utilisés comme résidence principale ou pas. Dans ces conditions, ils n'ont d'autre solution que de déclarer systématiquement et intégralement les appartements à construire comme destinés à un usage de résidence principale. Même si, jusqu'ici, l'administration semble s'accommoder de cette pratique, il n'en reste pas moins qu'elle n'est guère satisfaisante dans la mesure où elle fait peser un risque financier sur les programmes. À supposer même que les promoteurs envisagent d'effectuer ultérieurement une déclaration rectificative, ils ne disposent d'aucun moyen de vérifier l'usage réel de l'appartement qui a été vendu. Au surplus, la définition de la résidence principale peut prêter elle-même à interprétation : le logement doit-il constituer la résidence principale du constructeur ? du futur propriétaire ? ou bien encore du futur locataire ? Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser les dispositions applicables en la matière.

### Texte de la réponse

Le droit fiscal de l'urbanisme présente par nature un caractère déclaratif. Le juge administratif assimile la demande de permis de construire à une déclaration d'un fait générateur d'un impôt. Les éléments d'assiette ainsi déclarés pour le calcul de la taxe d'aménagement peuvent être remis en cause par l'administration, notamment la qualification de résidence principale, dans l'hypothèse où les constructions autorisées ont en réalité la destination de résidence secondaire. Elle dispose pour cela d'une possibilité de contrôle a posteriori dans le cadre du droit de reprise qui s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit, selon les cas, celle de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de la décision de non opposition ou celle à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée (article L. 331-21 du code de l'urbanisme). L'administration ne peut toutefois modifier ainsi les bases d'assiette déclarées par le constructeur qu'en mettant en oeuvre la procédure de rectification contradictoire prévue par les articles L. 55 et suivants du livre des procédures fiscales. Cette procédure permet au



constructeur de faire valoir pleinement le bien-fondé des éléments d'assiette qu'il a déclarés. Même en cas de construction sans autorisation, la procédure de taxation d'office accorde au contrevenant un délai de trente jours pour formuler ses observations, notamment pour préciser si la construction projetée est destinée à l'habitation principale ou secondaire, avant notification du principal des taxes et des pénalités. La définition de la résidence principale doit s'entendre au sens large. Elle peut ainsi être celle du constructeur, du futur propriétaire ou celle du futur locataire.