

15ème législature

Question N° : 34828	De Mme Annaïg Le Meur (La République en Marche - Finistère)	Question écrite
Ministère interrogé > Comptes publics		Ministère attributaire > Comptes publics
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Déclarations des DAACT	Analyse > Déclarations des DAACT.
Question publiée au JO le : 08/12/2020 Réponse publiée au JO le : 02/03/2021 page : 1852 Date de changement d'attribution : 12/01/2021 Date de signalement : 09/02/2021		

Texte de la question

Mme Annaïg Le Meur attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics sur les non dépôts des déclarations attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) et de leurs conséquences pour les mairies. L'article L. 462-1 du code de l'urbanisme expose qu'une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie. De plus, l'article 1406 du code général des impôts rappelle que cette déclaration est portée par les propriétaires à la connaissance de l'administration dans les 90 jours après l'achèvement des travaux, permettant de déterminer la valeur locative de ces biens, en application des articles 1499-0 ou 1500 de ce même code. Or il s'avère qu'une part non négligeable des propriétaires ne fournissent pas cette DAACT auprès de leur mairie, ce qui entraîne un manque à gagner en termes de fiscalité locale, avec des bâtiments ayant une valeur locative sous-évaluée dans le calcul des taxes foncières et d'habitation. Cette non-déclaration peut être due à une méconnaissance de la législation de la part du propriétaire ou à un acte volontaire en vue de ne voir son imposition locale augmenter. Aussi, elle lui demande si ces déclarations ne devraient pas être envoyées par le maître d'œuvre ou par un professionnel dès lors que sa prestation dépasse les 50 % du montant du chantier.

Texte de la réponse

L'article L. 462-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement, ainsi que la conformité des travaux (DAACT) par rapport à l'autorisation accordée, soit adressée à la mairie. Par ailleurs, afin de permettre l'évaluation cadastrale de l'immeuble puis l'imposition aux taxes locales, l'article 1406 du code général des impôts (CGI) fait obligation au propriétaire d'en déclarer les caractéristiques dans les 90 jours de son achèvement au sens fiscal, au moyen d'un formulaire spécifique modèle H1, H2, 6660 Rev ou 6701, selon la nature et la destination du bien. La date d'achèvement des travaux, au sens fiscal, s'entend de la date à laquelle la construction est habitable (gros œuvres terminés, maçonneries, couverture et fermetures extérieures achevées, branchements effectifs), y compris lorsque des travaux accessoires (papiers peints, revêtement de sols...) restent à effectuer. Ainsi, un immeuble peut être considéré comme achevé par l'administration fiscale bien qu'aucune DAACT n'ait été déposée en mairie par le propriétaire. Le dépôt, éventuellement tardif de la DAACT, n'a donc pas pour effet de déclencher le processus d'évaluation et d'imposition des biens, qui résulte du seul dépôt de la déclaration foncière prévue à l'article 1406 du CGI. En outre, un dispositif applicatif de surveillance des propriétés bâties, intégrant automatiquement les



autorisations d'urbanisme délivrées par les collectivités locales, permet à l'administration fiscale de relancer les propriétaires réputés défaillants, au regard d'une combinaison de critères, tenant à la date d'émission de cette autorisation ou de la nature des travaux réalisés. En l'absence de réponse du propriétaire, un mécanisme d'évaluation d'office est appliqué, complété d'une reprise des années antérieures le cas échéant. Par ailleurs, conformément à l'article 1383 du CGI, un dépôt hors délai de la déclaration fiscale d'achèvement entraîne la perte, totale ou partielle, du bénéfice de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement au sens fiscal, s'agissant des constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction. L'absence ou le dépôt tardif des DAACT restent donc sans effet sur la fiabilisation des bases de fiscalité directe locale des communes.