

Changement de destination et taxe locale d'équipement

le 6 mai 2011

ADMINISTRATIF | Finance et fiscalité | Urbanisme

AFFAIRES | Fiscalité

IMMOBILIER | Fiscalité immobilière | Urbanisme

L'aménagement de locaux existants, autorisé au titre d'un changement de destination ne constitue pas, par lui-même, un agrandissement dès lors qu'il n'emporte aucune augmentation de la surface hors œuvre nette. Il n'est par suite pas soumis à taxe locale d'équipement et aux taxes à l'assiette identique.

- [CE 27 avr. 2011, *SCI Arcancier*, req. n° 320207](#)

Dans cette décision du 27 avril 2011, le Conseil d'État estime qu'un changement de destination de locaux commerciaux sans création de surface hors œuvre nette (SHON) ne peut donner lieu à perception de la taxe locale d'équipement (TLE) et de taxes d'urbanisme à l'assiette identique.

Un permis de construire a été délivré le 14 mars 2001 à une société à responsabilité limitée (SARL) afin qu'elle transforme des locaux commerciaux abandonnés en des places de stationnement. Faute d'avoir reçu un commencement d'exécution, ce permis a été prorogé le 27 janvier 2003. Un permis modificatif a ensuite été délivré le 14 avril 2004 afin de permettre la réalisation d'un cabinet de kinésithérapie, d'un local commercial et de la moitié des places de stationnement initialement prévues. Ce permis fit l'objet d'un transfert à la société civile immobilière (SCI) Arcancier (V., sur la question du redevable de la taxe en cas de transfert de permis, CE 15 mai 2004, *Min. de l'équipement*, req. n° 215998, AJDA 2005. 391, note Tabey [§](#)).

Le requérant demandait en l'espèce à se voir déchargé d'un certain nombre de taxes d'urbanisme qui lui étaient réclamées à l'occasion du changement de destination opéré dans le permis modificatif.

L'article 1585 A du code général des impôts relatif à l'assiette de la TLE établit cette dernière « sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature » (V. CE 10 févr. 2006, *Min. de l'équipement*, req. n° 277754, Lebon T. p. 1103 [§](#) ; JCP Adm. 2006. 1065, note Billet).

La question de la prise en compte des transformations de locaux dans le champ d'application de la TLE fait l'objet d'une interprétation divergente de la part de l'administration et du juge administratif. Si la première estime que « les opérations portant transformations de locaux sont exclues du champ d'application de la taxe puisqu'elles n'ont pas pour effet de créer de nouvelles surfaces de plancher » (V. Rép. min. n° 33937, JOAN Q, 29 nov. 1999, p. 6868 et Rép. min. n° 35797, JOAN Q, 3 janv. 2000, p. 104), la Cour de Nancy a, pour sa part, assimilé la transformation d'une partie de bâtiments agricoles en locaux d'habitation à un « agrandissement » au sens de l'article 1585 A du CGI (V. CAA Nancy, 11 févr. 1999, *M. Goursaud*, req. n° 95NC01380, Lebon T. p. 751 [§](#)).

L'arrêt du Conseil d'État du 27 avril 2011 est donc le bienvenu. Le Conseil considère que « doit être regardée comme un agrandissement une opération conduisant à une augmentation de la surface hors œuvre nette ; qu'ainsi l'aménagement de locaux existants, autorisé au titre d'un changement de destination, ne constitue pas, par lui-même, un agrandissement dès lors qu'il n'emporte aucune augmentation de la surface hors œuvre nette ».

Enfin, si la future taxe d'aménagement prévoit une assiette similaire à celle de la TLE (V. C. urb., art. L. 331-6 et Jégouzo et Lebreton, La réforme de la fiscalité de l'urbanisme, AJDA 2011. 209 [§](#) ;

Strebler, La taxe d'aménagement: vers une «fiscalisation» du financement des équipements publics, AJCT 2011. 174 ⁸), la surface de référence est toutefois revue (V. art. L. 331-10) dans la perspective de l'unification par ordonnance des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme (V. L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 25, 3°).

par A. Vincent