

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2017-1421 du 2 octobre 2017 relatif à la taxe sur la construction, la reconstruction ou l'agrandissement de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Ile-de-France

NOR : TERL1606816D

Publics concernés : propriétaires d'immeubles qui construisent, agrandissent ou créent des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux ou des locaux de stockage en Ile-de-France.

Objet : taxe sur la construction, la reconstruction ou l'agrandissement de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Ile-de-France.

Entrée en vigueur : le texte s'applique pour les opérations pour lesquelles la demande de permis de construire ou la déclaration préalable prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme est déposée à compter du 1^{er} janvier 2016 ou, à défaut, aux opérations pour lesquelles le début des travaux ou le changement d'usage intervient à compter de cette date.

Notice : le décret modifie le titre II du livre V de la partie réglementaire du code de l'urbanisme afin de définir les modalités d'application de la taxe sur la construction, la reconstruction ou l'agrandissement de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Ile-de-France à la suite de la réforme de cette imposition découlant de l'article 50 de la loi de finances rectificative pour 2015.

Il précise notamment la notion de fait générateur, les exonérations applicables ainsi que les modalités d'établissement de la taxe et la forme et le contenu de la déclaration prévue à L. 520-11 du code de l'urbanisme.

Références : le décret est pris en application de l'article 50 de la loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015, consultable sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la cohésion des territoires,

Vu le code de l'urbanisme, notamment le chapitre unique du titre II du livre V et les articles L. 331-10, L. 433-1 à L. 433-5 et R. 510-11 ;

Vu la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association, notamment son article 10 ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, notamment ses articles 112 à 124 ;

Vu l'avis du Comité des finances locales en date du 28 mars 2017 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 avril 2017 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le chapitre unique du titre II du livre V de la partie réglementaire du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Section 1

« Généralités et champ d'application

« Art. R. 520-1. – Sont soumises à la taxe prévue à l'article L. 520-1 les opérations emportant création ou augmentation de la surface de construction, définie au quatrième alinéa de l'article L. 331-10, relevant de l'une des catégories de locaux mentionnées à l'article L. 520-1.

« Art. R. 520-2. – Sont soumis à la taxe les changements d'affectation de locaux mentionnés à l'article L. 520-2, y compris lorsque le changement d'affectation est réalisé sans travaux.

« Sont également soumis à la taxe les changements en raison desquels un local, relevant du champ d'application de la taxe, cesse de bénéficier d'une des exonérations prévues à l'article L. 520-6.

« Section 2

« *Redevable et fait générateur*

« Art. R. 520-3. – Le début des travaux ou le changement d'affectation, mentionnés à l'article L. 520-4, constituent un fait générateur pour les seules opérations qui ne sont pas soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code. Lorsqu'un changement d'affectation s'accompagne de travaux, le fait générateur de la taxe est le début des travaux.

« Pour les opérations soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code, en cas de constructions ou d'aménagements sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le fait générateur est constitué par l'établissement du procès-verbal constatant l'achèvement des constructions ou des aménagements en cause.

« Section 3

« *Exonérations*

« Art. R. 520-4. – Pour l'application du 4° de l'article L. 520-6, est réputé établissement industriel un établissement dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques lorsqu'elle consiste dans la fabrication ou la transformation de biens.

« Art. R. 520-5. – Pour l'application du 5° de l'article L. 520-6, sont considérés comme locaux de recherche les locaux et leurs annexes de toute nature utilisés pour des activités ayant le caractère de recherches fondamentales ou de recherches appliquées comportant des aménagements particuliers les rendant impropres à une autre utilisation.

« Art. R. 520-6. – Les personnes passibles de la taxe en raison de la construction de locaux à usage de bureaux ou en raison du changement d'affectation en de tels locaux de locaux précédemment affectés à d'autres usages, sont exonérées de ladite taxe à la condition de justifier d'une utilisation exclusive de ces locaux par des membres d'une profession libérale réglementée ou des officiers ministériels ou de leur affectation exclusive à une association constituée dans les formes prévues à l'article 10 de la loi du 1^{er} juillet 1901.

« Les propriétaires de locaux exonérés de la taxe en vertu du premier alinéa sont tenus, si le motif qui a entraîné l'exonération vient à cesser, d'en faire la déclaration, dans les conditions prévues par l'article R. 520-11.

« Section 4

« *Assiette*

« Art. R. 520-7. – Pour l'application du II de l'article L. 520-7, sont déduits de l'assiette de la taxe de chaque catégorie de local les mètres carrés de surface de construction relevant de la même catégorie de local et passibles de la taxe avant l'opération de reconstruction ou de réhabilitation.

« Section 5

« *Plafonnement de la taxe*

« Art. R. 520-8. – La part du coût de l'opération imputable à l'acquisition et à l'aménagement de la surface de construction, mentionnée à l'article L. 520-9, comprend :

« 1° Le coût d'acquisition du terrain d'assiette ;

« 2° Les coûts d'aménagement du terrain permettant le passage d'un terrain brut à un terrain constructible ;

« 3° Les coûts de démolition totale ou partielle de l'immeuble bâti.

« Ces coûts s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée déductible.

« Art. R. 520-9. – Lorsqu'une opération réalisée sur un terrain partiellement bâti a pour objet d'augmenter la surface de construction et qu'elle ne relève pas des dispositions du II de l'article L. 520-7, les coûts mentionnés à l'article R. 520-8 ne sont retenus qu'à proportion de l'extension de surface sur la surface totale de construction après extension.

« Section 6

« *Etablissement de la taxe*

« Art. R. 520-10. – I. – Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme transmettent aux services de l'Etat mentionnés à l'article L. 520-10, dans le délai d'un mois à compter de la date soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou du permis modificatif, soit de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non-opposition à une déclaration préalable :

« 1° Une copie du formulaire de déclaration préalable ou de demande d'autorisation ;

« 2° Le formulaire de déclaration mentionné à l'article R. 520-12 ;

« 3° Selon les cas, une copie de la décision ou la date à laquelle l'autorisation ou la décision de non-opposition à déclaration préalable est devenue tacite.

« II. – Pour les constructions ou les aménagements réalisés sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les services de l'Etat ayant établi le procès-verbal constatant l'achèvement des travaux de construction ou des aménagements en cause le transmettent sans délai aux services mentionnés à l'article L. 520-10.

« *Art. R. 520-11.* – Lorsque la création ou l’augmentation de la surface de construction relevant de l’une des catégories de locaux mentionnées à l’article L. 520-1 n’est pas soumise à un régime d’autorisation en vertu du présent code, le formulaire de déclaration est adressé par le propriétaire des locaux aux services de l’Etat mentionnés à l’article L. 520-10, dans le délai d’un mois à compter de la date du début des travaux ou du changement d’affectation.

« *Art. R. 520-12.* – Le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul de la taxe, établi par arrêté du ministre chargé de l’urbanisme, comprend les éléments suivants :

- « 1° L’identité, la qualité et les coordonnées du déclarant ;
- « 2° L’identité et les coordonnées du propriétaire des locaux ou du titulaire de droits réels sur ces locaux ;
- « 3° Les références du terrain, les caractéristiques et l’affectation des locaux existants ;
- « 4° Les caractéristiques et l’affectation des locaux projetés ;
- « 5° L’indication des surfaces de construction non passibles de la taxe ou exonérées ;
- « 6° Le détail et la justification des éléments mentionnés à l’article R. 520-8 ;
- « 7° Pour l’application de l’article L. 520-12, le montant de la taxe versée au titre d’une précédente affectation.

« *Art. R. 520-13.* – Le formulaire de déclaration prévu à l’article R. 520-12 est déposé tardivement lorsque :

« 1° Il n’est pas joint à la demande d’autorisation d’urbanisme au plus tard à la date de la délivrance de l’autorisation de construire ou d’aménager ou du permis modificatif, ou de la naissance d’une autorisation tacite de construire ou d’aménager, ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ;

« 2° La transmission aux services de l’Etat est effectuée plus d’un mois après la date du fait générateur de la taxe, dans les cas prévus à l’article R. 520-11 ;

« 3° Un procès-verbal constatant l’achèvement des constructions ou des aménagements a été établi, pour les constructions ou les aménagements réalisés sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l’autorisation de construire ou d’aménager.

« *Art. R. 520-14.* – Les taxes afférentes à des constructions réalisées à la suite d’un agrément à titre précaire et pour une durée limitée dans les conditions prévues par l’article R. 510-11 et d’un permis de construire délivré dans les conditions fixées par les articles L. 433-1 à L. 433-5 sont remboursées à la demande du redevable si celui-ci justifie que les locaux en cause ont été démolis dans les six mois à compter de l’expiration du délai de précarité.

« *Art. R. 520-15.* – Pour l’application du 2° de l’article L. 520-13, le propriétaire peut reconstituer en exonération de taxe les locaux sinistrés ou expropriés, sans changement d’affectation, dans la limite d’un montant correspondant à la surface de construction égale à celle des locaux sinistrés ou expropriés à laquelle est appliquée le tarif de la circonscription où étaient situés ces locaux.

« *Section 7*

« *Contrôle et sanctions*

« *Art. R. 520-16.* – La notification d’une proposition de rectification ou de l’information prévue au deuxième alinéa de l’article L. 520-16 interrompt le délai prévu au deuxième alinéa de l’article L. 520-17. Le titre de perception est alors émis par le directeur du service de l’Etat chargé de l’urbanisme avant le 31 décembre de la troisième année suivant celle de cette notification.

« *Section 8*

« *Recouvrement*

« *Art. R. 520-17.* – La taxe est recouvrée dans les conditions prévues pour les recettes de l’Etat mentionnées aux articles 112 à 124 du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

« *Section 9*

« *Recours*

« *Art. R. 520-18.* – Les responsables des services de l’Etat mentionnés à l’article L. 520-10 sont compétents pour statuer sur les réclamations.

« Ils peuvent déléguer cette compétence aux agents placés sous leur autorité. »

Art. 2. – Le ministre de la cohésion des territoires et le ministre de l’action et des comptes publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 2 octobre 2017.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

Le ministre de la cohésion des territoires,

JACQUES MÉZARD

*Le ministre de l'action
et des comptes publics,*
GÉRALD DARMANIN