

CELEXANSE

AVOCATS

TAXE D'AMÉNAGEMENT: RECENTES (ET RARES) DÉCISIONS



EN CAS DE DIVISION D'UN TERRAIN ENTRE PLUSIEURS BENEFICIAIRES, QUI PAYE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ?

"lorsqu'un permis de construire a été délivré à plusieurs personnes physiques ou morales, les redevables de la taxe d'aménagement dont ce permis est le fait générateur sont les titulaires de celui-ci, chacun d'entre eux étant redevable de l'intégralité de la taxe due à raison de l'opération de construction autorisée. Dans une telle hypothèse, l'administration compétente peut mettre cette taxe à la charge soit de l'un quelconque des bénéficiaires du permis, soit de chacun de ces bénéficiaires

4. Les circonstances que le terrain ait fait l'objet d'une division avant la demande de permis de construire et que l'administration dispose de la répartition des surfaces de plancher entre les bénéficiaires ne sont pas de nature à priver l'administration de cette faculté."(CE, 17 mars 2022, req n° 453610)

Au cas d'espèce, M et Mme L étaient, en tant que bénéficiaires du permis, redevables de la totalité de la taxe d'aménagement due pour les constructions autorisées par le permis de construire. La direction des Finances publiques pouvait donc régulièrement éleur adresser un titre exécutoire pour qu'ils payent l'intégralité de la taxe. Et, par la suite, M et Mme L étaient fondés à demander aux autres bénéficiaires de la division du terrain et du permis le reversement de la part de la taxe correspondant aux constructions, dont la propriété leur a été dévolue à chacun.

MODALITÉS DE CALCUL DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT SUIVANT QUE L'OPÉRATION EN CAUSE EST UNE RECONSTRUCTION OU UN AGRANDISSEMENT



Est une reconstruction, une opération comportant la construction de nouveaux bâtiments à la suite de la démolition totale des bâtiments existants. Dans cette hypothèse, la taxe d'aménagement est calculée sur la totalité de la surface de la construction nouvelle, sans qu'il soit nécessaire de déduire la surface supprimée. L'approche est la même lorsque l'opération consiste en la reconstruction après destruction totale d'une partie divisible de bâtiments existants.

Ensuite, doit être considérée comme un agrandissement, une opération qui a pour conséquence l'augmentation de la surface d'un bâtiment préexistant. Dans cette hypothèse, la taxe d'aménagement est alors calculée sur la surface créée, déduction faite, le cas échéant, de la surface supprimée.

(CE, 31 mars 2022, SCI Aix Lesseps et Tubingen, req n° 460168).