



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epoures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Avril 2022

Impact de la fiscalité de l'urbanisme sur la planification

| Sommaire de la présentation

- Objectifs et contenu de la mission
- Les dispositifs identifiés
- Présentation des outils retenus
- Synthèse d'entretiens auprès d'acteurs locaux
- Enjeux

Objectif de la mission

Les collectivités disposent d'un certain nombre d'outils fiscaux, ces derniers constituant leurs principales recettes. Peuvent-ils être un levier pour lutter contre l'artificialisation des sols ?

- Quel est l'impact de la fiscalité ? Pour l'habitant, l'investisseur, l'entreprise, la collectivité.
- Quels sont les outils fiscaux mis à disposition des collectivités pour orienter la planification et l'aménagement ?

Contenu de la mission

- Identification des outils fiscaux, pouvant être en lien avec l'urbanisme et l'attractivité des territoires
- Description de leur champ d'actions, leur périmètre d'application...
- Traduction de ces outils sur le contexte ligérien, à partir d'entretiens d'acteurs, pour voir s'ils sont un levier possible

■ Méthodologie

Au vu de la multitude de dispositifs, l'étude a été limitée :

- aux dispositifs pérennes,
- aux dispositifs ayant une déclinaison locale (et non les dispositifs nationaux appliqués de la même manière sur l'ensemble du territoire français).

Les dispositifs sont groupés selon les enjeux des politiques publiques :

urbanisme-aménagement, économie, habitat.

Titre de l'étude

Les dispositifs identifiés

Les dispositifs recensés

En vert, les dispositifs retenus dans cette mission et présentés plus en détail

Objectifs des politiques publiques (selon article L101-2 CU)	Outils fiscaux	Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité	Outils de « défiscalisation » avec effets leviers sur les destinataires
Restructuration des espaces urbanisés Développement urbain maîtrisé	Taxe d'aménagement (TA)	Local Optionnel	
	Taxe d'aménagement majorée	Local Optionnel	
	Participation en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	Local Optionnel	
	Projet Urbain Partenarial (PUP)	Local Optionnel	
	Participation pour équipement public exceptionnel (PEPE)	Local Optionnel	
	Participation pour l'assainissement collectif (PAC)	Local Optionnel	
	Taxe spéciale d'équipement (TSE)	Dispositif national, application locale	
	Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB)	Local Optionnel	
	Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles (TFTC)	Local Optionnel	
	Taxe « LMA »	National	
Patrimoine et qualité urbaine	Part départementale de la taxe d'aménagement (TAd)	Local Optionnel	Dispositif national, application locale
	Redevance en archéologie préventive (RAP)	National	
	Fiscalité Malraux		
Prévention risques / Protection milieux naturels, ressources naturelles, biodiversité, continuités écologiques	Part départementale de la taxe d'aménagement (TAd)	Local Optionnel	
	Taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI)	Local Optionnel	
Attractivité économique	La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ECO + HABITAT	Local Optionnel	
	La cotisation foncière des entreprises (CFE)	Local Optionnel	
	La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	Local Optionnel	

La taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM)	Local Optionnel	
Les zones de revitalisation rurale (ZRR)		National Local
Les zones franches urbaines (ZFU)		National
Les quartiers prioritaires de la ville (QPV)		National Local
La taxe sur les friches commerciales (TFC)	Local Optionnel	
Le versement mobilité	Local	
Imposition forfaitaire des entreprises de réseaux (IFER)	National	
L'exonération temporaire de cotisation foncière des entreprises (CFE)		National
Exonération fiscale des jeunes entreprises innovantes (JEI)		National
Crédit d'impôt recherche (CIR)		National
Crédit d'impôt innovation (CII)		National
Taxe logements vacants	National	
Taxe d'habitation sur les logements vacants	Local Optionnel	
Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)		National
Abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (pour bailleurs sociaux)		National
Pinel		National
Denormandie		National
Cosse « louer abordable »		National

Titre de l'étude

Présentation des outils retenus pour l'étude

Fiscalité et urbanisme

Restructuration des espaces urbanisés

Développement urbain maîtrisé

**Lutte contre l'étalement urbain et
l'artificialisation des sols**

(Cf. alinéas 1°b), 1°c), 6°bis, de l'article L.101-2 CU)

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

La **fiscalité de l'aménagement** est composée :

Fiscalité :

- **LOCALE**
- **OPTIONNELLE**

- d'une taxe : **la TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA)**
 - Elle est formée d'une part communale/intercommunale et d'une part départementale.
 - La part communale/intercommunale peut être majorée dans certains secteurs.
 - La part départementale est destinée aux CAUE et à la protection des ENS.
- de plusieurs **PARTICIPATIONS** :
 - **Participation aux équipements publics en ZAC** (zone d'aménagement concerté)
 - **PUP** (projet urbain partenarial)
 - **PAC** (participation pour l'assainissement collectif)
 - **PEPE** (participation pour réalisation d'équipement public exceptionnel).

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

 taxe  participation

TA « de base »

- Exigée sans contrepartie : c'est une taxe, forfaitaire et proportionnelle à la surface construite
- Due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager
- La TA est générale dans le sens où elle s'applique à tout permis de construire sur le territoire de la collectivité

TA « majorée »

PUP

**Participation en
ZAC**

Ces 3 outils ont en commun d'être sectorisés : ils s'appliquent au sein d'un périmètre déterminé. Ils permettent de financer les équipements publics d'une opération d'aménagement particulière.

PAC

- Exigée lorsqu'une nouvelle construction est raccordée au réseau public préexistant d'eaux usées
- Due par le bénéficiaire du raccordement
- C'est une contribution à l'amortissement du réseau public (= droit de branchement), à ne pas confondre avec les frais de raccordement (les 2 sont cumulatifs)

PEPE

- Exigée lorsqu'un projet commercial / industriel / artisanal / agricole nécessite, par sa nature, sa situation ou son importance, la réalisation d'un équipement public exceptionnel
- Due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire
- La PEPE peut atteindre 100% du coût de l'équipement
Exemple : création d'un tourne-à-gauche, extension du réseau électrique

Focus sur la taxe d'aménagement (part communale ou intercommunale)

Perçue par :

- Soit la métropole
- Soit l'EPCI
- Soit la commune

Acquittée par ...

le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager

Taux et modulation géographique

- Taux de droit commun : entre 1 et 5% (sans motiver la délibération)
- Possibilité de taux différents par secteurs
- Interdiction d'exonérer un secteur

Instituée de plein droit ...

- dans la métropole
- hors métropole, dans les communes dotées d'un PLU

Instituée par délibération ...

- dans l'EPCI compétent en PLU et avec accord des communes
- dans les autres communes

Champ d'application

- construction et agrandissement
- aménagement nécessitant une autorisation d'urbanisme

Mode de calcul de la taxe :

(surface taxable de la construction x valeur forfaitaire au m² x taux) + (nombre d'installations taxables x valeur forfaitaire x taux)

Reversement de tout ou partie :

- Possible, de la commune à l'EPCI
- Obligatoire, de la métropole ou de l'EPCI à la commune

Exonération

- de plein droit, permanente, totale pour : services publics, exploitations agricoles, périmètres en OIN, ou en ZAC ou en PUP
- facultative, temporaire, totale ou partielle (délibération de la collectivité) pour : logements aidés, industrie, artisanat, commerce de détail, travaux sur immeubles historiques, abris de jardin, maisons de santé

Si TA à payer, abattement de plein droit (50% de la valeur forfaitaire)

Sur les 100 premiers m² des résidences principales

Quelques valeurs forfaitaires nationales au 1/1/2021

767 €/m² (construction)
200 €/m² (piscines)
3.000 € / éolienne
2.000 à 5.000 € / stationnement extérieur (délibération)

Affectation budgétaire

En section investissement

Périmètre d'institution

Ensemble du territoire de la collectivité

Focus sur la taxe d'aménagement majorée

Taxe d'aménagement majorée (incluant nouveautés à compter du 1/1/22)

Le taux de la part communale ou intercommunale de la TA peut être augmenté :

- jusqu'à 20 %
- dans certains secteurs
- par une délibération motivée
- si la réalisation de travaux substantiels ou la création d'équipements publics généraux sont rendues nécessaires,
 en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs

- Type de travaux :
 - de voirie ou de réseaux,
 - de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population
 - notamment les travaux de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives.

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

Fiscalité :

- **LOCALE**
- **OPTIONNELLE**

MAJORATION DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIÉS

L'objectif : lutter contre la rétention foncière et inciter à la densification résidentielle.

La majoration facultative consiste à augmenter la valeur locative des terrains nus constructibles selon le document d'urbanisme (zones U et AU), forfaitairement. Elle renchérit le coût de détention des terrains nus constructibles pour les propriétaires soumis à la taxe foncière non bâtie qui sont donc incités à construire ou céder leur bien pour un projet, plutôt que de le conserver nu.

Cet outil peut être voté dans les communes et EPCI à fiscalité propre dotés d'un PLU(i).

D'après le CEREMA, le dispositif est efficace dans les communes l'ayant instauré (300 communes au 1/1/2017).

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

TAXE FORFAITAIRE SUR LES TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES (TFTC)

Fiscalité :

- **LOCALE**
- **OPTIONNELLE**

- Objectif : permettre aux communes de récupérer une partie de la plus-value réalisée par le propriétaire qui vend un terrain :
 - parce que le classement en zone constructible entraîne souvent une augmentation de la valeur de ces terrains ;
 - parce que la construction de nouveaux logements entraîne la réalisation d'équipements et d'aménagements collectifs dont le coût est supporté par la commune.
- Concerne les communes dotées d'un PLU.
- Institution facultative, de la compétence des communes ou des EPCI compétents en matière de documents locaux d'urbanisme et avec l'accord des communes qu'il regroupe.
- S'applique à la première cession de terrains nus devenus constructibles en raison de leur classement par un PLU, dans les zones urbaines ou à urbaniser ouvertes à l'urbanisation.
- Due par le vendeur.

Fiscalité et urbanisme

Patrimoine et qualité urbaine

(Cf. alinéas 1°d) et 2°, de l'article L.101-2 CU)

Outils de défiscalisation avec effet levier sur les destinataires

FISCALITÉ MALRAUX

Dispositif :
- **NATIONAL**

- Objectif : protéger le patrimoine immobilier et lutter contre l'habitat indigne.
- Permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt** pour la rénovation d'un **immeuble ancien** situé dans **certains quartiers** et **destiné à la location**.
- Pour les immeubles situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvert par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé ou pour une opération de restauration déclarée d'utilité publique : réduction d'impôt de 22% du montant des dépenses éligibles.

Conditions :

- le chantier doit être suivi par un architecte des Bâtiments de France et les travaux doivent aboutir à une restauration complète du logement (intérieur et bâti)
- les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le Préfet avant le début des travaux
- les travaux doivent être effectués dans les 4 ans suivant la délivrance du permis de construire
- le logement doit être mis en location vide pendant une durée minimale de 9 ans
- il doit être mis en location dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux de restauration

Applicable localement :

- En Site Patrimonial Remarquable couvert par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- En Opération de Restauration Immobilière.

Fiscalité et urbanisme

Prévention des risques

Protection des milieux naturels, des ressources naturelles, de la biodiversité, des continuités écologiques

(Cf. alinéas 1^oc), 5^o et 6^o, de l'article L.101-2 CU)

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

PART DÉPARTEMENTALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Fiscalité :

- **LOCALE**
- **OPTIONNELLE**

Sert à financer :

- La politique des espaces dits « naturels sensibles » (ENS), de compétence départementale
- L'acquisition, l'aménagement et l'entretien :
 - d'espaces naturels ouverts au public
 - de sentiers figurant dans un plan départemental de randonnée
 - d'espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports de nature
 - de sites Natura 2000 et de réserves naturelles
 - de sites destinés à la ressource en eau
 - de continuités écologiques identifiées dans les SRADDET
- Depuis peu : l'acquisition de sites (y compris bâtis et pollués) à transformer en espace naturel par une collectivité ou un Établissement Public Foncier (EPF).

Fiscalité et urbanisme

Attractivité économique



Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB)

Art. 1380 à 1391 E

Fiscalité :

- **LOCALE**
- **OPTIONNELLE**

- **Objectif :**

- La TFPB abonde le budget et contribue au financement des politiques publiques portées par le bloc communal (communes et EPCI) et le département.
- En termes de développement urbain, cette taxe permet de financer les infrastructures (voiries, réseaux,...), les services publics offerts localement, voire des services rayonnant au-delà du territoire communal ou intercommunal.

- **Conditions :**

- La TFPB est due par les entreprises propriétaires ou ayant un droit équivalent (usufruitier) au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.
- La TFPB concerne les entreprises propriétaires de constructions fixées au sol et présentant le caractère de véritables bâtiments. Les aménagements formant une dépendance des constructions sont aussi visés.

- **Effets :**

- La TFPB a un impact sur le coût de détention du foncier bâti : elle renchérit les coûts supportés par les propriétaires d'un ou plusieurs biens bâtis, qu'ils soient occupants ou investisseurs.

Focus sur la TFPB – instituée de plein droit

Perçue par ...

- Les communes
- Les EPCI
- le Département

Périmètre d'institution

France entière et Outre mer

Emploi :

- Politique d'aménagement : voiries, réseaux ...

Acquittée par ...

Les entreprises propriétaires de constructions fixées au sol et présentant le caractère de véritables bâtiments OU ayant un droit équivalent (usufruitier) au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Champ d'application

- Bâtiment commercial, industriel ou professionnel
- Installation industrielle ou commerciale (atelier, hangar, cuve...)
- Sol des bâtiments et terrains formant une dépendance indispensable et immédiate d'une construction
- Parking
- Terrain à usage commercial ou industriel utilisé, dans certaines conditions, pour la publicité
- Bateau utilisé en un point fixe et aménagé pour l'habitation, le commerce ou l'industrie.

Exonération

- Permanente pour : bâtiment rural à usage agricole, installation de méthanisation ; le foncier destiné à la production d'électricité photovoltaïque ...
- Temporaire de 2 ans pour les constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions.

Mode de calcul de la taxe

Chaque année, la TFPB est calculée d'après la situation de l'entreprise au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. L'assiette de la TFPB est déterminée à partir de la valeur locative cadastrale.

Taux

- Taux communaux moyens : 20,85 %
- Taux plafonds : 52,13 %

Abattements:

- Le revenu net cadastral des propriétés bâties (TFPB) est obtenu en appliquant à la valeur locative cadastrale un abattement de 50 %.

Dégrèvement :

En cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel qui était utilisé pour son compte par le contribuable, si elle affecte la totalité ou une partie séparée de l'immeuble susceptible d'exploitation séparée.

Focus sur la TFPB – instituée sur délibération de la collectivité locale

Exonération

- permanente : Etablissements participant au service public hospitalier ; opérations de rénovation des universités... photovoltaïque ...
- Temporaire pour une durée supérieure à 2 ans : les bâtiments des jeunes entreprises innovantes ; les hôtels, chambres d'hôtes, meublés en zones de revitalisation rurale (ZRR) ; Les bâtiments repris à une entreprise en difficulté ; Les logements économes en énergie.

Abattements:

- Abattement en faveur des magasins et boutiques dont la surface principale est inférieure à 400 mètres carrés et qui ne sont pas intégrés à un ensemble commercial, pouvant varier de 1 % à 15 % appliqué à la base d'imposition à TFPB.

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

LA COTISATION FONCIERE DES ENTREPRISES (CFE)

Art. 1447 CGI.

Fiscalité :

- **LOCALE**
- **OPTIONNELLE**

- **Objectif :**

- La CFE contribue fortement au budget des communes et des EPCI (représentant un quart des recettes locales). L'étendue des services publics locaux financés pourra être un facteur-clé pour les entreprises désireuses de s'implanter.
- La compétence sur les zones d'activités économiques relève des communautés de communes et d'agglomération ou des métropoles, depuis le 1er janvier 2017 (loi NOTRe). Ce levier d'aménagement est doté d'un levier fiscal : la CFE est le seul impôt économique sur lequel le secteur communal conserve un pouvoir de taux.
- La CFE permet d'accompagner la revitalisation territoriale au moyen d'exonérations facultatives relevant des politiques d'aménagement ou de la ville, l'implantation d'activités économiques.

- **Conditions :**

- **La cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) et la cotisation foncière des entreprises (CFE) constituent la contribution économique territoriale (CET).** Contrairement à la taxe professionnelle, dont elle reprend l'essentiel des règles, la CFE est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'entreprise dispose de locaux et de terrains.
- La CFE doit être payée par **les sociétés et les particuliers** qui exercent de manière habituelle une **activité professionnelle non salariée**. Et ce quels que soient leur statut juridique, la nature de leur activité, leur régime d'imposition et leur nationalité.

Focus sur la CFE – instituée de plein droit

Perçue par ...

- Les communes
- Les EPCI

Périmètre d'institution

France entière et Outre mer

Emploi :

- Politique d'aménagement : voiries, réseaux ...

Acquittée par ...

les sociétés et les particuliers qui exercent de manière habituelle une **activité professionnelle non salariée**. Et ce quels que soient leur statut juridique, la nature de leur activité, leur régime d'imposition et leur nationalité.

Champ d'application

Toutes les personnes physiques ou morales et les sociétés non dotées de la personnalité morale qui exercent à titre habituel une activité non salariée revêtant un caractère professionnel localisée en France pour laquelle aucune exonération n'est prévue.

Exonération

Permanente pour : Les activités des collectivités publiques de caractère essentiellement culturel, éducatif, sanitaire, social, sportif ou touristique / Les activités des exploitants agricoles / Les entreprises produisant du biogaz, de l'électricité ou de la chaleur par méthanisation, lorsque cette production est réalisée par un ou plusieurs exploitants agricoles et qu'elle est issue pour au moins 50 % de matières provenant de l'exploitation agricole

Mode de calcul de la taxe

La CFE est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisés pour son activité professionnelle au cours de l'année N-2.

Taux

- Taux moyens : EPCI à fiscalité propre : 26,04 % / Communes : 17,84%
- Taux plafonds : 52,86 % (source DHUP/FE)

Abattements:

- Réduction de la valeur locative applicable aux immobilisations affectées à certaines activités : établissements industriels (30%), aéroports (1/3), installations destinées à la lutte contre la pollution de l'eau et de l'air (50%)
- Réduction de la base d'imposition : en cas de création d'établissement (50% la première année d'imposition)

Focus sur la CFE – instituée sur délibération de la collectivité locale

Exonération

- permanente : certaines locations de meublés (location de tout ou partie de l'habitation personnelle, « meublés de tourisme ») ; enseignement supérieur et de recherche ; certaines entreprises du spectacle, caisses de crédit municipal, librairies indépendantes de référence labellisées et les diffuseurs de presse spécialisés
- Temporaire : mesures incitatives visant à inciter les entreprises à s'installer dans des zones peu attractives, dans le cadre d'une politique de l'aménagement (ZRR, QPV, ZFU ...) ; nouvelles entreprises ; médecins et auxiliaires médicaux.

Abattements:

La réduction de la valeur locative applicable aux immobilisations affectées à certaines activités : installations destinées à la lutte contre la pollution de l'eau et de l'air pour porter l'abattement à 100%, bâtiments industriels affectés à la recherche et dont c'est la 1ère imposition en 2016 (50%), réduction dégressive pour certains biens spécifiques de manutention portuaire (100% les deux premières années, puis chacune des trois années suivantes : 75, 50 et 25%).

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

LA COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTEE DES ENTREPRISES (CVAE)

Art. 1586 ter CGI

Fiscalité :
- **NATIONALE**

- **Objectif :**

- La CVAE contribue fortement au budget des communes et des EPCI.
- Néanmoins, les entreprises souffrent de ce niveau élevé de fiscalité de production, notamment celles de l'industrie manufacturières et du commerce,
- D'où l'article 3 du projet de loi de finance 2021 qui prévoit pour 2021 une réduction de 50 % de la CVAE (suppression de la part destinée aux régions), diminution qui serait intégralement compensée par l'Etat.
- Pour 2022, un mécanisme nouveau est mis en place, la fraction de TVA affectée aux collectivités locales étant calculée à partir du rapport entre le produit de la CVAE 2020, au numérateur, et le produit de la taxe sur la valeur ajoutée encaissé en 2021 au dénominateur.

- **Conditions :**

- La cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) et la cotisation foncière des entreprises (CFE) constituent la contribution économique territoriale (CET). La CVAE est due par les entreprises et les travailleurs indépendants à partir d'un certain chiffre d'affaires.

Focus sur la CVAE – instituée de plein droit

Perçue par ...

- Les communes
- LES EPCI
- Le Département
- La Région

Périmètre d'institution

France entière et Outre mer

Emploi :

- Politique d'aménagement : voiries, réseaux ...

Champ d'application

La CVAE s'applique aux personnes physiques ou morales entrant dans le champ d'application de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et dont le chiffre d'affaires hors taxes (HT) excède 152 500 €. Toutefois, seules les entreprises réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 500 000 € HT doivent acquitter la CVAE.

La CVAE est un impôt auto-liquidé qui est dû par le redevable qui exerce une activité au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Mode de calcul de la taxe

La CVAE ne tient pas compte des effectifs, **elle se calcule appliquant un taux d'imposition sur le montant de valeur ajoutée réalisée par l'entreprise** appelé base taxable de la CVAE. Le taux d'imposition qui est compris entre 0 et 1,5%, croit en fonction du montant du chiffre d'affaires réalisé.

Taux

Le taux de la cotisation est théoriquement égal à 0,75 % de la valeur ajoutée produite (quel que soit le chiffre d'affaires).

Acquittée par ...

La CVAE est due par l'entreprise (personne physique ou morale) qui :

- Réalise plus de 500 000 € de chiffre d'affaires hors taxe (quel que soit son statut juridique, son activité ou son régime d'imposition)
- Et exerce une activité imposable à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Dégrèvement :

Les entreprises dont le chiffre d'affaires n'excède pas 50 000 000 € bénéficient d'un dégrèvement (pris en charge par l'État). Le barème progressif et variable est donc appliqué, en fonction du chiffre d'affaires réalisé par elle lors du versement des acomptes et du solde.

Focus sur la CVAE – instituée sur délibération de la collectivité locale

Exonération

- Permanente : Les entreprises dont la CVAE due au titre de l'année précédant celle de l'imposition n'excède pas 3 000 € sont dispensées du versement des acomptes. À compter des acomptes dus au titre de 2022, à verser les 15 juin et 15 septembre 2022, ce seuil **est** fixé à 1 500 €.
- Temporaire : mesures incitatives visant à inciter les entreprises à s'installer dans des zones peu attractives, dans le cadre d'une politique de l'aménagement (QPV, ZFU ...).

Abattements:

- Mesures incitatives visant à inciter les entreprises à s'installer dans des zones peu attractives, dans le cadre d'une politique de l'aménagement (QPV, ZFU ...).

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

LA TAXE SUR LES SURFACES COMMERCIALES (TASCOM)

Art. 302 bis CGI

Fiscalité :
- **LOCALE**

- **Objectif :**

- A l'origine, la TASCOM avait pour objectif de favoriser un développement équilibré du commerce et de financer des mesures d'aides au bénéfice d'affiliés en activité ou retraités des régimes d'assurance vieillesse des professions artisanales, industrielles et commerciales.
- Depuis, les affectations se sont étendues au profit notamment du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC).
- Aujourd'hui, cette taxe constitue l'une des ressources de la fiscalité professionnelle des communes et des EPCI à fiscalité propre. Il s'agit d'un impôt local.

- **Conditions :**

- Un commerce qui exploite une surface de vente au détail de plus de 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires hors taxe à partir de 460 000 €, est soumis à la taxe sur les surfaces commerciales (Tascom). La taxe est déductible du résultat fiscal de l'entreprise.

- **Applications :**

- Depuis 2012, l'EPCI peut appliquer au montant de la taxe un coefficient multiplicateur compris entre 0,8 et 1,212, qui ne peut varier de plus de 0,05 chaque année.

Focus sur la TASCOM – instituée de plein droit

Perçue par ...

- Les communes
- LES EPCI

Périmètre d'institution

France entière et Outre mer

Emploi :

Limitation de l'artificialisation des sols

Acquittée par ...

La taxe est due par les établissements commerciaux permanents, de stockage et de logistique, quels que soient les produits vendus au détail, situés en France.

Champ d'application

Les établissements concernés doivent répondre aux conditions suivantes :

- Chiffre d'affaires annuel (CAHT imposable de l'année précédente) supérieur ou égal à 460 000 € hors taxes
- Surface de vente dépassant 400 m²
- Ouverture en 1960 ou après.

Mode de calcul de la taxe

Le montant de la taxe brute est déterminé par application, à la surface totale de vente au détail de l'établissement, d'un tarif qui varie en fonction du chiffre d'affaires annuel au m², de la superficie et de l'activité. Le montant du chiffre d'affaires global réalisé au cours de l'année par les ventes au détail doit être divisé par le nombre de m² de l'établissement.

Réduction :

- de **30 %** pour les commerces à titre principal de meubles, d'automobiles, de machinisme agricole et de matériaux de construction, pour les jardineries et pépiniéristes, les animaleries,
- de **20 %** pour les établissements, dont la surface destinée à la vente au détail est inférieure à 600 m², réalisant un chiffre d'affaires inférieur ou égal à **3 800 €** par m²

Majoration :

- de 50 % de la TaSCom pour les établissements dont la surface de vente excédait 2500 m², dont le produit est perçu par l'État.

Focus sur la TASCOM – instituée sur délibération de la collectivité locale

Majoration :

L' EPCI peut appliquer au montant de la taxe un coefficient multiplicateur compris entre 0,8 et 1,212, qui ne peut varier de plus de 0,05 chaque année.

Réhabilitation des friches économiques et commerciales

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

LA TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES (TFC)

Art. 1530 CGI

Fiscalité :

- **LOCALE**
- **OPTIONNELLE**

- **Objectif :**

- La mise en place de cette taxe a pour objectif d'inciter les propriétaires à exploiter ou à louer leurs biens dans le cadre de la stratégie de développement économique des territoires pour lutter contre la vacance commerciale.

- **Conditions :**

- Les communes peuvent, par une délibération prise avant le 1er octobre de l'année précédant celle de la première application, instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire. Toutefois, les EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'aménagement des zones d'activités commerciales peuvent instituer la TFC, en lieu et place des communes membres.

Focus sur la TFC – instituée sur délibération de la collectivité locale

Perçue par ...

- Les communes
- LES EPCI

Périmètre d'institution

France entière et Outre mer

Emploi :

Lutte contre la vacance commerciale,

Acquittée par ...

La TFC est due par les propriétaires de certains biens inexploités.

Champ d'application

La TFC s'applique aux biens soumis aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : par exemple les immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parking des centres commerciaux, lieux de dépôt ou de stockage, etc.
- Ils ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés au cours de la même période.

Mode de calcul de la taxe

L'assiette de la TFC est constituée de la valeur locative cadastrale (même base que la taxe foncière).

Taux :

Le taux de la TFC est évolutif : 10 % la 1^e année d'imposition ; 15 % la 2^e année d'imposition ; 20 % la 3^e année d'imposition. Le montant de la TFC est égal au produit de l'assiette par le taux d'imposition correspondant, majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale de 8% perçus par l'État. Les collectivités locales peuvent décider d'augmenter les taux sous réserve de ne pas dépasser le double du montant fixé, soit au maximum des taux de 20 %, 30 % et 40 %.

Financement des services de mobilité

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

LE VERSEMENT MOBILITE L 2333-64 et L2531-2

Fiscalité :
- **LOCALE**

- **Objectif :**
 - Le versement mobilité est une contribution locale des employeurs, recouvrée par l'Urssaf afin de financer les transports en commun dans les régions, les départements et les communes.

- **Conditions :**
 - Elle est recouvrée par les Urssaf qui sont chargées de la reverser aux autorités organisatrices de la mobilité.
 - Sont assujettis les employeurs des secteurs public et privé qui emploient 11 salariés et plus en région Ile-de-France ou en dehors de la région Ile-de-France dans le périmètre d'une autorité organisatrice de la mobilité où a été institué le versement mobilité.

Focus sur le versement mobilité – instituée de plein droit

Perçue par ...

- Les communes
- Le Département
- La Région

Périmètre d'institution

France entière et Outre mer

Emploi :

- Politique d'aménagement : voiries, réseaux ...

Mode de calcul de la taxe

Il faut multiplier l'ensemble des **rémunérations des salariés** soumises à **cotisations de Sécurité sociale** par le **taux de versement** qui varie selon la zone géographique et qui est réévalué deux fois par an (au 1^{er} janvier et au 1^{er} juillet).

Champ d'application

Tous les employeurs publics et privés sont potentiellement concernés par le versement mobilité, mais tous n'ont pas à le payer.

En tant qu'employeur vous devez payer le versement mobilité :

- Si vous êtes localisé en **Ile-de-France** et que vous employez **11 salariés et plus**.

- Pour les employeurs localisés en **dehors de l'Ile-de-France**, vous êtes soumis au versement mobilité si vous employez **11 salariés et plus** et que vous êtes **localisés dans le périmètre d'une autorité organisatrice de la mobilité où a été institué le versement mobilité**.

Taux

Afin de connaître précisément le taux applicable zone par zone, l'Urssaf propose un module de recherche par code postal ou par commune.

Exception :

Ce n'est que par exception qu'il est désormais tenu compte du lieu de travail du salarié.

Ces exceptions concernent :

- les salariés qui exercent leur activité hors de l'établissement de l'employeur plus de 3 mois consécutifs dans une zone où est institué le versement mobilité

- les salariés titulaires d'un contrat de mission avec une entreprise de travail temporaire

- les salariés titulaires d'un contrat de travail conclu avec un groupement d'employeurs.

Enfin et par dérogation, les salariés affectés aux véhicules des entreprises de transport routier ou aérien qui exercent leur activité à titre principal en dehors d'une zone où a été institué le versement mobilité, sont exclus de la détermination des effectifs servant au calcul du versement mobilité.

Focus sur le versement mobilité – instituée sur délibération de certains syndicats mixtes de transport

Majoration

Un versement mobilité additionnel peut être institué par certains syndicats mixtes de transport.

Réduction de la consommation d'énergie

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

L'IMPOSITION FORFAITAIRE DES ENTREPRISES DE RESEAUX (IFER)

Loi n° 2009-1673 du 30/12/2009

Fiscalité :
- **NATIONALE**

- **Objectif :**
 - En 2010, cette imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux était perçue au profit du budget général de l'État. Cependant, depuis 2011, les recettes de cette imposition forfaitaire sont attribuées aux communes, aux établissements publics de coopération intercommunale, aux départements et aux régions, pour compenser en partie la suppression de la taxe professionnelle.
- **Conditions :**
 - L'IFER concerne les entreprises exerçant leur activité dans le **secteur de l'énergie, du transport ferroviaire et des télécommunications.**
- **Perspectives :**
 - Vu le développement rapide de ce secteur, et les perspectives certaines d'une poursuite de ce développement dans les années à venir, cette ressource devrait s'avérer fort dynamique, avec une augmentation qui, selon les estimations, pourrait se chiffrer entre 6 et 12 % par an pendant les dix prochaines années. Son produit pourrait donc doubler d'ici 2030.

Focus sur l'IFER – instituée de plein droit

Perçue par ...

- Les communes
- Les EPCI
- Les Départements

Périmètre d'institution

France entière et Outre mer

Emploi :

- Politique d'aménagement : voiries, réseaux ...

Champ d'application

L'IFER concerne les entreprises exerçant leur activité dans le **secteur de l'énergie, du transport ferroviaire et des télécommunications**. L'ifer est divisée en dix composantes, selon les catégories des entreprises concernées, allant du secteur des éoliennes à celui du matériel ferroviaire roulant en passant par les transformateurs électriques, les centrales photovoltaïques et, ce qui nous intéresse ici, les stations radioélectriques.

Mode de calcul de la taxe

Chaque catégorie d'installation fait l'objet de règles d'assiette et de calcul de l'imposition spécifique. L'IFER est dû chaque année par l'exploitant de l'installation concernée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Le montant de l'IFER est revalorisé chaque année.

Exception :

Les opérateurs disposent déjà d'un bon nombre d'exemptions : par exemple sur les installations de téléphonie mobile construites en zones de montagne entre 2017 et 2020, ou celles que les opérateurs ont eu ou auront l'obligation légale d'installer, au titre de l'aménagement numérique du territoire, entre les 3 juillet 2018 et le 31 décembre 2022 (stations ayant fait l'objet d'un avis, d'un accord ou d'une déclaration à l'ANFR à compter du 1er janvier 2010 et destinées à desservir les zones dans lesquelles il n'existe pas d'offre haut débit terrestre à cette date, etc.).

Revitalisation et réhabilitation du parc de logements

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Fiscalité :

- LOCALE
- OPTIONNELLE

Objectif : permettre aux collectivités (communes ou EPCI) de faire payer une taxe sur les logements vacants

Conditions :

- Taxe si on est propriétaire ou usufruitier d'un logement vacant depuis plus de 2 ans consécutifs (référence au 1^{er} janvier de l'année d'imposition), dans les communes ou EPCI qui ont décidé de mettre en place la THLV.
- Cette taxe peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV (taxe sur les logements vacants fixée par décret sur les secteurs tendus) n'est pas appliquée. Les EPCI ayant un PLH peuvent mettre en place la THLV, si les communes ne l'ont pas déjà instaurée.

Focus sur la THLV

Perçue par ...

Les communes ou les EPCI

Instituée par

Les communes ou EPCI ayant un PLH

Acquittée par ...

propriétaire ou usufruitier d'un logement vacant depuis plus de 2 ans

Champ d'application

Logement vacant depuis plus de 2 ans consécutifs (référence au 1^{er} janvier de l'année d'imposition)

Comme pour la TLV, les logements habités plus de 90 jours consécutifs dans l'année, subissant une vacance involontaire (le propriétaire cherche un locataire ou un acquéreur), nécessitant des travaux importants pour être habitable (plus de 25 % de la valeur du logement) et les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation ne sont pas concernés par la THLV.

Mode de calcul de la taxe

Taxe basée sur la valeur locative du logement (comme la taxe d'habitation).

Taux

Le taux est le même que celui de la taxe d'habitation de la commune, éventuellement majoré du taux de l'EPCI.

Taux communal moyen en 2020 : 18,2% (source DGCL)

Texte de loi de référence

Code général des impôts, articles 1407 à 1407ter

Diversification du parc de logements

Outils fiscaux apportant des recettes à la collectivité

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB)

Fiscalité :
- **LOCALE**

La TFPB est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés bâties, chaque année.

Objectif :

- La taxe sur le foncier bâti est une des principales ressources de la fiscalité locale et abonde le budget des collectivités locales (communes, EPCI et département)

Conditions / contenu :

- La TFPB concerne les propriétés bâties à usage d'habitation (maison, appartement), industriel, commercial et professionnel.
- La collectivité fixe le taux d'imposition (dans la limite de plafonds définis) : il peut donc y avoir de grandes disparités entre collectivités.

Focus sur la TFPB – instituée de plein droit

Perçue par ...

- Les communes
- Les EPCI
- L'Etat

Acquittée par ...

Les propriétaires de constructions fixées au sol et présentant le caractère de véritables bâtiments ou usufruitier au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Champ d'application

- Bâtiment d'habitation, commercial, industriel ou professionnel
- Sol des bâtiments et terrains formant une dépendance d'une construction
- Parking

Exonération

- Exonération en faveur des personnes âgées ou handicapées et de conditions modestes (conditions à remplir)
- Exonération temporaire de 2 ans pour les constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions.
- Exonération temporaire de 5 ans en faveur des économies d'énergie (sous conditions et si la collectivité a décidé la mise en place de cette exonération)

Mode de calcul de la taxe
la valeur locative cadastrale (diminuée d'un abattement de 50%) multiplié par le taux

Taux

- Taux définis par les collectivités locales
- Taux communaux moyens : 20,85 %
Taux plafonds : 52,13 %

Dégrèvement :

- Possible pour les personnes (entre 65 et 75 ans) et selon revenu
- Possible pour des locaux inoccupés

Outils de défiscalisation avec effet levier sur les destinataires

Fiscalité :
- **NATIONALE**

DISPOSITIF DENORMANDIE

Le principe

Réduction d'impôt sur le revenu pour les propriétaires bailleurs qui acquièrent un logement et réalisent des travaux de rénovation ou acquièrent un logement rénové.

Objectif

À terme, avoir un parc de meilleure qualité et améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes

Champ d'application

Dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre ville est marqué (cf liste dans l'arrêté du 26 mars 2019*) ou dans les communes ayant signé pour une opération de revitalisation du territoire (ORT)

* dans la Loire, sont concernées Montbrison et Roanne

FOCUS sur le dispositif « Denormandie »

Conditions pour le propriétaire :

- Engagement de location (6 ou 9ans minimum, renouvelable dans la limite de 12 ans) et plafonds de loyers et de ressources des locataires
- Pour les travaux : ils doivent représenter 25 % du coût total de l'opération
- Conditions de performance énergétique :
 - les travaux doivent permettre au logement de sortir de la catégorie des passoires énergétiques /
 - amélioration de la performance d'au moins 30% ou 25% en copropriété ou avoir 2 types au moins de travaux parmi les 5 suivants : changement de chaudière, isolation combles, isolation murs, changement production eau chaude, isolation fenêtres.

Titre de l'étude

Synthèse des entretiens auprès d'acteurs locaux



I Synthèse des entretiens auprès d'acteurs locaux

L'objectif des entretiens était de voir **comment les outils fiscaux étaient utilisés** et s'ils pouvaient avoir **un effet levier sur les politiques publiques.**

Les entretiens ont été menées auprès de

- 3 EPCI : Roannais agglomération, Saint-Etienne Métropole, la Copler
- 3 communes : Saint-Jean-Bonnefonds, Le Chambon-Feugerolles, Saint-Etienne
- L'agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR)

I Synthèse des entretiens

La taxe d'aménagement est utilisée par les collectivités et est considérée comme un outil pertinent en matière d'urbanisme. Toutefois, cette fiscalité rapporte assez peu.

Le développement économique rapporte beaucoup aux collectivités en terme de fiscalité (à travers différentes taxes) et constitue donc une recette importante pour elles.

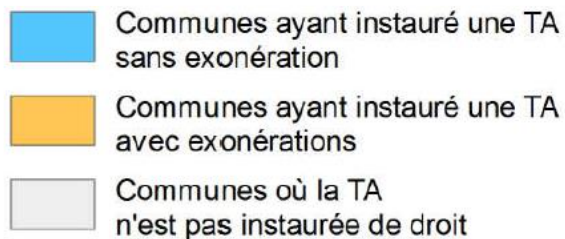
La fiscalité semble peu considérée/utilisée comme un levier pour l'attractivité d'un territoire.

Les outils optionnels (taxes sur les friches commerciales, taxe d'habitation sur les logements vacants, majoration possible de certaines taxes) semblent relativement peu utilisés. **Les exonérations possibles sur les taxes nationales** (notamment les taxes en lien avec l'économie) sont utilisées de manière très diverse selon les collectivités.

La Taxe d'Aménagement dans la Loire

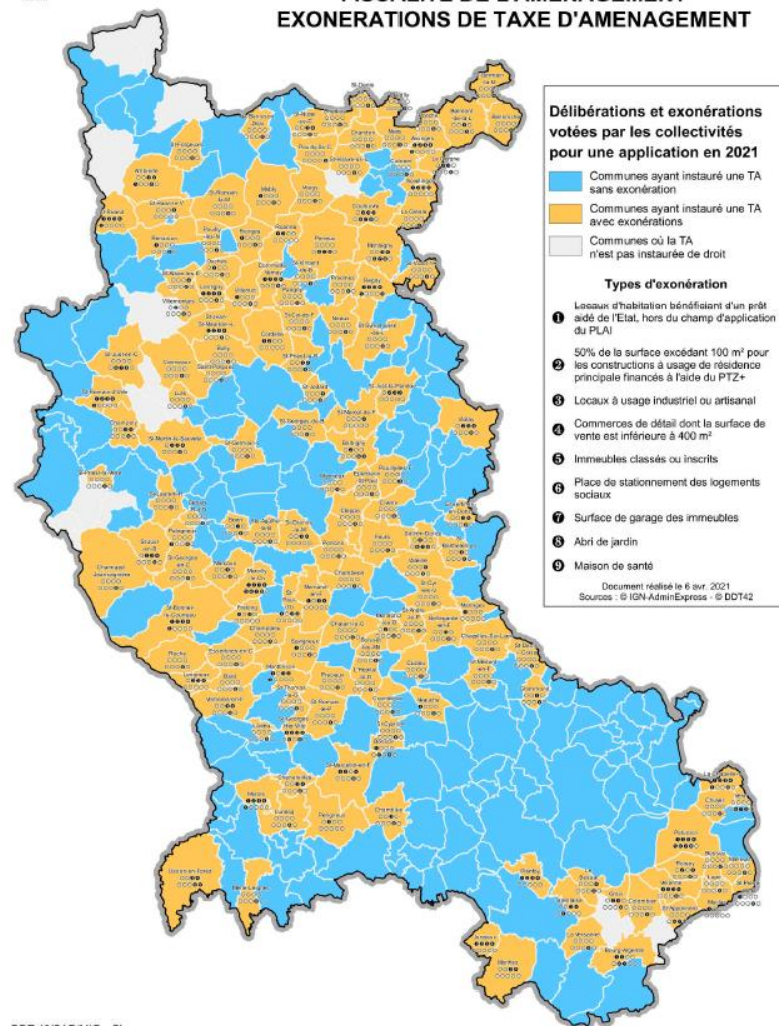
La TA est instaurée dans la quasi-totalité des communes :

- Pas d'exonération facultative de TA dans SÉM
- Exonérations diverses dans les communes rurales du Département et dans les communes urbaines du Roannais.



Département de la Loire

FISCALITE DE L'AMENAGEMENT EXONERATIONS DE TAXE D'AMENAGEMENT



Délibérations et exonérations votées par les collectivités pour une application en 2021

- Communes ayant instauré une TA sans exonération
- Communes ayant instauré une TA avec exonérations
- Communes où la TA n'est pas instaurée de droit

Types d'exonération

- 1 Lieux d'habitation bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, hors du champ d'application du PLA1
- 2 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide du PTZ+
- 3 Locaux à usage industriel ou artisanal
- 4 Commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- 5 Immeubles classés ou inscrits
- 6 Place de stationnement des logements sociaux
- 7 Surface de garage des immeubles
- 8 Abri de jardin
- 9 Maison de santé

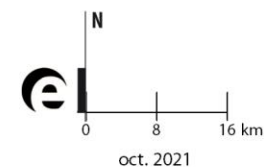
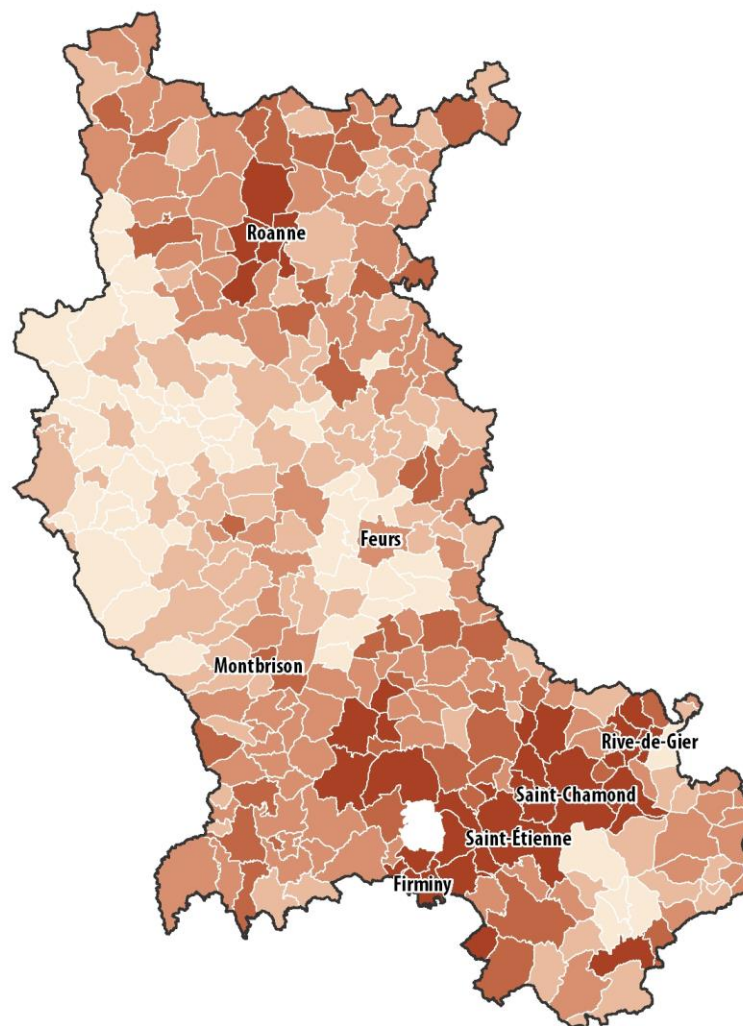
Document réalisé le 6 sur. 2021
Sources : © IGN-AdminExpress - © DDT42

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans la Loire

Taux de taxe foncière sur les propriétés bâties voté par les communes



Des taux variant selon les communes de la Loire de – de 5 à + de 28



Sources : epures



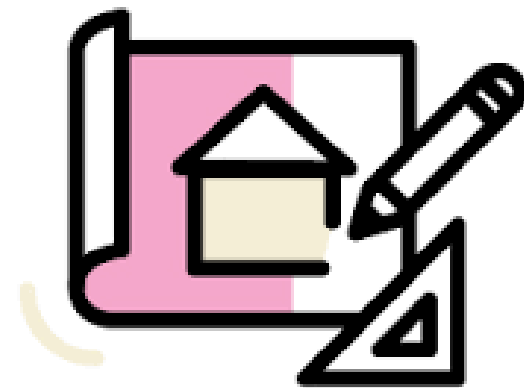
Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

La fiscalité de l'urbanisme*, un outil pertinent

* Via la taxe d'aménagement

- Une fiscalité alimentant l'échelle communale, mais des EPCI en réflexion pour une récupération au moins partielle (en lien avec les compétences communautaires)
- Mais une recette toutefois limitée dans le budget de la collectivité, et liée au dépôt des ADS (pour SEM, 5 communes sur 53 apportent 50% du produit de la TA)
- A priori peu d'usage de la TA majorée



Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Une part importante des recettes des collectivités provient du développement économique

Via la taxe sur le foncier bâti, la CFE, la CFVAE, l'IFER, la TASCOM qui alimentent le budget général ; et le versement mobilité qui alimente le budget « transports »



- **Des recettes désormais perçues à l'échelle de l'EPCI**
- **Les territoires industriels génèrent le plus de recettes grâce à la surface du foncier bâti.**
- **L'utilisation d'exonération s'avère pertinente pour soutenir certains territoires / corps de métiers.**
- **Toutefois, la fiscalité n'est pas considérée comme un facteur d'attractivité territoriale.**

Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Une utilisation mitigée des taxes sur les locaux vacants/friches

2 taxes existent : taxe habitation sur logements vacants (THLV) et taxe sur les friches commerciales

- **Une mise en œuvre très hétérogène de ces 2 outils par les collectivités**
- **La THLV a le mérite d'identifier les changements via les propriétaires.**
- **La THLV fonctionne principalement là où le marché est tendu. => donc moins intéressante à priori pour la Loire ?**
- **Pour la Ville de St-Etienne, très touchée par la vacance des logements, le produit de cette taxe est loin d'être négligeable avec environ 2500 à 3500 logements assujettis (+ d'1 million d'€).**



Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Une réflexion à mener sur la taxe foncière ?

La taxe d'habitation va être supprimée pour les ménages. Ses recettes seront compensées par l'Etat auprès des communes (et des EPCI qui en percevaient une partie).

- **Avec la disparition de la taxe d'habitation, la taxe foncière (sur bâti et non bâti) devient prégnante vis-à-vis des ménages propriétaires ; elle reste la principale ressource « dynamique » pour les communes (et les EPCI qui la perçoivent).**
- **Des taux disparates (mais à regarder avec la valeur) : les taux semblent plus élevés dans les communes urbaines.**



Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Un manque de coordination entre fiscalité et urbanisme

- **Des données collectées et actualisées de manière annuelle ... Mais un manque de temps pour les analyser et pour les partager.**
- **Un « cloisonnement » entre services financiers et service urbanisme et des logiques différentes**
- **Un manque de connaissance des outils fiscaux**
- **Intérêt de mettre en place des observatoires de la fiscalité dans les EPCI ?**

