

## IMPACT DE LA JURISPRUDENCE DU 10 MAI 2017 n° 393485 SUR LA TAXE D'AMENAGEMENT SUITE A L'ARRÊT DU CONSEIL D'ÉTAT

Le calcul de l'assiette de la taxe d'aménagement prendra en compte la surface créée à l'issue de l'opération d'agrandissement, déduction faites de ce qui a été démolie à cette occasion.

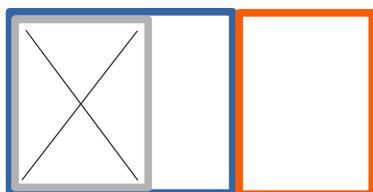
Plusieurs conditions doivent être réunies :

1. on est en présence d'une opération unique possédant une cohérence globale : les travaux de construction sont soit concomitants à la démolition soit s'inscrivent dans la continuité de l'opération de démolition ;
2. il s'agit d'un agrandissement : extension physique du bâtiment, horizontale ou verticale, présentant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ;
3. les travaux sont réalisés sur un bâtiment préexistant.

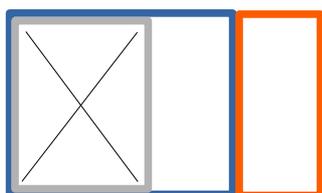
### EXEMPLES :



Surface existante : 500m<sup>2</sup> (pour lesquels sont démolis 100m<sup>2</sup> du bâtiment existant au moment de l'agrandissement)  
Agrandissement : 300m<sup>2</sup>  
En prenant en compte la partie démolie, ne seront taxés que 200 m<sup>2</sup> de l'agrandissement.

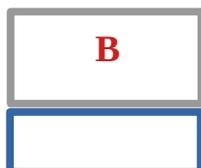
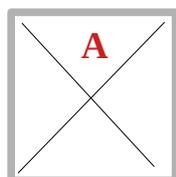


Surface existante : 500m<sup>2</sup> (pour lesquels sont démolis 300m<sup>2</sup> du bâtiment existant au moment de l'agrandissement)  
Agrandissement : 300m<sup>2</sup>  
En prenant en compte la partie démolie, l'agrandissement ne sera pas taxés.



Surface existante : 500m<sup>2</sup> (pour lesquels sont démolis 300m<sup>2</sup> du bâtiment existant au moment de l'agrandissement)  
Agrandissement : 200m<sup>2</sup>  
L'agrandissement ne sera pas taxé.

### CAS PARTICULIERS OU LA JURISPRUDENCE NE POURRA S'APPLIQUER :

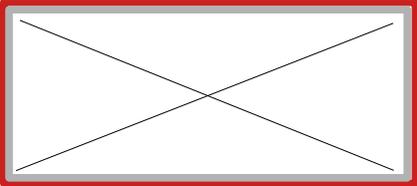
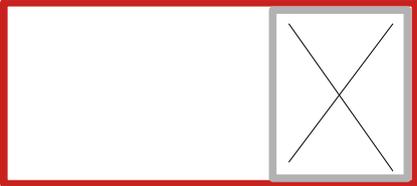


#### Sur un même terrain, existence de 2 bâtiments distincts :

Le bâtiment A est démolie et le bâtiment B fait l'objet d'un agrandissement .

S'agissant de 2 bâtiments distincts où la totalité d'un bâtiment (A) est démolie et où le second bâtiment préexistant (B) ne fait l'objet que d'un agrandissement, la surface démolie du bâtiment A ne peut pas être déduite de la surface nouvellement créée du bâtiment B car les travaux de démolition / reconstruction n'affecte pas le même bâtiment.

Cette jurisprudence n'est pas transposable au cas d'un bâtiment A démolie et d'un bâtiment B agrandi

|   |  |
|---|--|
|  | <p><b>La démolition totale et la reconstruction :</b><br/>         Cette jurisprudence ne doit pas être extrapolée aux démolitions totales de bâtiments avec reconstructions. Les reconstructions, en application de l'article L.331-6, sont dans le champ d'application de la taxe. Sauf à respecter les conditions de l'exonération de l'article L.331-7 8° du code de l'urbanisme, la surface reconstruite engendrera le paiement de la taxe d'aménagement.</p>   |
|  | <p><b>La démolition partielle et la reconstruction de la partie démolie sans agrandissement physique du bâtiment</b><br/>         Cette jurisprudence ne doit pas non plus être extrapolée au cas de démolitions partielles suivie d'une reconstruction de la partie démolie sans qu'aucun agrandissement n'ait été réalisé. Il s'agit alors d'une reconstruction, même si elle est partielle, qui entre dans le champ d'application de la taxe d'aménagement, au titre de l'article L.331-6 du code de l'urbanisme. La surface objet de la reconstruction sera donc taxable..</p> |

### Application de la Redevance d'Archéologie Préventive :

Dans cet arrêt, le juge s'est prononcé sur la notion d'agrandissement d'un bâtiment. Par extrapolation à la taxe d'aménagement, on note que l'agrandissement est visé à l'article L. 331-6 du code de l'urbanisme, qui définit le champ d'application de la taxe d'aménagement.

Or les articles relatifs à la RAP ne renvoient pas à l'article L. 331-6 pour l'application de cette dernière. En effet, en vertu de l'article L. 524-2 du code du patrimoine, les travaux soumis à autorisation ou déclaration affectant le sous-sol sont soumis à la RAP. Son assiette est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier définie aux articles L. 331-10 à L. 331-13

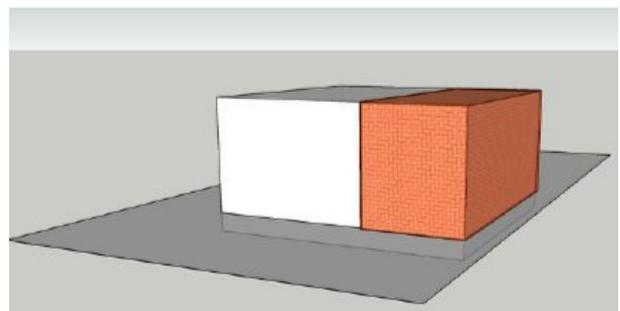
En conclusion, la surface démolie ne sera jamais déduite de l'agrandissement réalisé dans le calcul de la RAP : dès lors que le projet affectera le sous-sol, il sera taxable en RAP sur l'ensemble de la surface créée et des installations réalisées.

Exemples d'application de la RAP en fonction de cette jurisprudence :

#### Cas n°1

Démolition d'une partie du bâtiment et reconstruction (en orange), sur les fondations existantes.

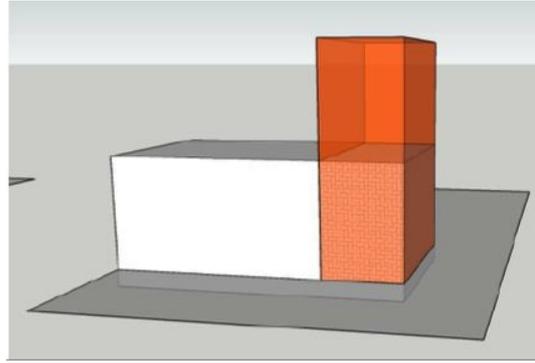
Pas d'affectation du sous-sol = pas de RAP



### Cas n°2

Démolition d'une partie du bâtiment (en orange plein) et reconstruction et surélévation (en orange transparent) sur les fondations existantes.

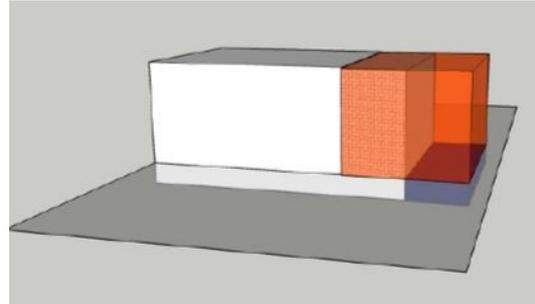
Pas d'affectation du sous-sol = pas de RAP



### Cas n°3

Démolition d'une partie du bâtiment (en orange plein) et reconstruction + agrandissement (en orange transparent) pour partie sur fondation existantes et pour la partie nouvelle sur nouvelle fondation (en bleu)

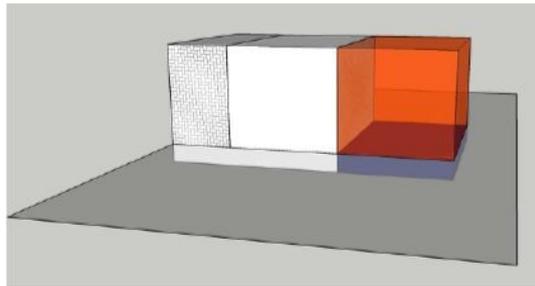
RAP pour la totalité de la surface en orange. (projet d'ensemble)



### Cas n°4

Démolition d'une partie du bâtiment (en gris) et agrandissement (en orange transparent) sur nouvelle fondation (en bleu)

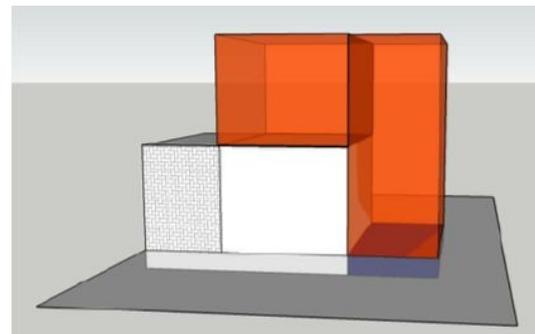
RAP pour la totalité de la surface en orange. (surface créée)



### Cas n°5

Démolition d'une partie du bâtiment (en gris), agrandissement et surélévation (en orange transparent) sur nouvelle fondation (en bleu)

RAP pour la totalité de la surface en orange. (projet d'ensemble)



### Cas n°6

Démolition d'une partie du bâtiment (en gris) et surélévation (en orange transparent) sur fondation existante

Pas d'affectation du sous-sol = pas de RAP

