



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Exonération de la taxe d'aménagement à la suite d'un sinistre

Question écrite n° 14562

Texte de la question

M. Emmanuel Maquet attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'exonération de la taxe d'aménagement à la suite d'un sinistre. Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'une rectification des taxes afférentes d'une nouvelle construction dans le cadre d'une exonération suite à sinistre. La circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement précise cependant qu'un bâtiment détruit et démoli depuis moins de dix ans, reconstruit à l'identique, est exonéré si le bâtiment reconstruit conserve la même destination, le même aspect extérieur, la même surface de plancher, les mêmes dimensions et la même implantation, sauf cas de dangerosité avérée, si la construction précédente a été régulièrement autorisée et s'il n'y a pas eu de remise de taxe concernant les locaux détruits ou voués à la démolition en cas de catastrophe naturelle. Il apparaît cependant que dans certains cas, la reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre ait la même destination et le même aspect extérieur que le bâtiment précédant, mais diffère de peu en surface de plancher pour cause d'utilité ou de moyens propres au propriétaire. C'est pourquoi il lui demande s'il ne serait pas envisageable de modifier cette règle afin que soit exonérée de taxe d'aménagement toute reconstruction d'un bâtiment pour cause de sinistre naturel ou liée à un incendie si celui-ci conserve la même destination mais qu'il diffère de la construction du bâtiment précédant dans une limite de 10 % de sa surface de plancher.

Texte de la réponse

Un bâtiment sinistré peut bénéficier d'une exonération de la taxe d'aménagement par application de l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme. Cette exonération de plein droit s'applique, selon les termes de la loi, soit à une reconstruction à l'identique, soit à une reconstruction suite à sinistre sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes, sous réserve du respect de certaines conditions. L'exonération en cas d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est conditionnée au fait que la nouvelle construction présente les caractéristiques suivantes : même destination, même aspect extérieur, même surface de plancher, mêmes dimensions, même implantation ; ces critères ont été progressivement définis de façon jurisprudentielle et sont désormais bien établis. De plus, la construction précédente devait avoir été régulièrement autorisée. L'exonération en cas de reconstruction faisant suite à un sinistre sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes doit répondre aux conditions suivantes : les bâtiments reconstruits doivent être de même nature que les bâtiments sinistrés, la reconstruction a lieu sur un autre terrain, le terrain initial ayant été reconnu comme « extrêmement dangereux et classé inconstructible ». Le bénéficiaire du permis doit également justifier que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible pour la reconstruction. Ainsi, en cas de sinistre et de reconstruction sur le même terrain, sauf à respecter strictement les conditions de la reconstruction à l'identique, il n'est pas prévu d'exonération de plein droit. Les opérations de reconstructions non strictement identiques rentrent dans le champ d'application de la taxe d'aménagement, au même titre que d'autres faits générateurs (article L. 331-6 du code de l'urbanisme), tout pétitionnaire qui (re) construit faisant l'objet d'un traitement identique. En ce cas, le paiement de la taxe d'aménagement est donc régulièrement requis auprès

des propriétaires. Une évolution de ces conditions de taxation nécessiterait de qualifier juridiquement (par la loi) ce qui est entendu ici par la jurisprudence comme « reconstruction à l'identique » et qui constitue l'état actuel du droit. Par ailleurs, la reconstruction d'une maison à usage d'habitation sur des fondations existantes est exclue du champ d'application de la redevance d'archéologie préventive. Enfin, tout agrandissement étant usuellement passible de la taxe d'aménagement, accepter l'hypothèse qu'une reconstruction avec un agrandissement de 10 % par rapport à la construction détruite serait non taxable entraînerait une rupture d'égalité des citoyens devant les charges publiques. Il n'est donc pas prévu de faire évoluer les conditions d'application de l'exonération afin de tolérer une différence entre la surface de la construction initiale et la surface de la construction reconstruite.

Données clés

Auteur : [M. Emmanuel Maquet](#)

Circonscription : Somme (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14562

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [27 novembre 2018](#), page 10621

Réponse publiée au JO le : [9 juillet 2019](#), page 6493