# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Préciser les conditions d'exonération de taxe d'aménagement après un sinistre

Question écrite n° 32313

### Texte de la question

M. Dominique Potier attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les critères d'exonération de taxe d'aménagement dans le cadre d'une reconstruction consécutive à un sinistre. La fiscalité de l'aménagement est organisée par le code de l'urbanisme. Il est notamment prévu que « les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement (C. urb., art. L331-6). Les ressources générées par cette taxe permettent aux administrations publiques (de la commune à la région Île-de-France) de financer, entre autres, la création de divers équipements parmi lesquels les routes et les écoles, mais également la protection des espaces naturels sensibles. Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs motifs d'exonération de cette taxe, dont la reconstruction d'un bâtiment pour cause de sinistre datant de moins de dix ans, comme par exemple un incendie. Néanmoins, pour être exonéré, le bénéficiaire du permis de construire doit procéder à une reconstruction « à l'identique » du bâtiment sinistré. Les critères d'une reconstruction « à l'identique » ont été progressivement définis de façon jurisprudentielle : même destination du bâtiment, même aspect extérieur, même surface de plancher, mêmes dimensions et même implantation. L'observation révèle aujourd'hui une situation ubuesque. En effet, les règlementations d'urbanisme interdisent très souvent une reconstruction à l'identique et peuvent ainsi priver, à surface de plancher égale, le pétitionnaire de l'exonération attendue. Au-delà de cet obstacle, une proposition équilibrée et juste pourrait consister à exonérer de taxe d'aménagement *de facto* tout projet de reconstruction au prorata de la surface de plancher antérieure. L'architecture du projet ne serait ainsi plus discriminante et seules seraient taxées les surfaces supplémentaires. Une telle mesure serait de nature à rendre justice aux personnes victimes d'un sinistre. Plus largement, les critères pourraient également faire l'objet d'une définition plus précise que la jurisprudence actuelle. Il lui demande donc si une telle réforme peut être envisagée et si les contours juridiques de l'exonération de taxe d'aménagement dans le cadre d'une reconstruction liée à un sinistre pourraient faire l'objet d'une précision à court-terme.

### 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 soit à une reconstruction à l’identique, soit à une reconstruction suite à sinistre, 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 qu’il y ait : même destination, même aspect extérieur, même surface de plancher, mêmes dimensions, même implantation ; ces critères sont jurisprudentiels. De plus, la construction précédente doit avoir été régulièrement autorisée.

L’exonération en cas de reconstruction faisant suite à un sinistre 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 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 les conditions de la reconstruction à l’identique, il ne peut y avoir d’exonération de plein droit. Les services de l’État sont donc fondés à solliciter le paiement de la taxe d’aménagement auprès des propriétaires.
L'évolution des conditions d’exonération de la taxe d’aménagement dans le cas des reconstructions après sinistre, nécessiterait une modification de l’article L. 331-7 8° du Code de l'urbanisme, à l'occasion d'une prochaine loi de finances. Une exonération de taxe d’aménagement en cas de reconstruction après sinistre sur un même terrain pour la surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit pourrait ainsi être étudiée dans l’hypothèse où la reconstruction à l’identique est rendue impossible du fait de l’évolution des normes applicables.

## Données clés

**Auteur :** M. Dominique Potier
**Circonscription :** Meurthe-et-Moselle (5e circonscription) - Socialistes et apparentés
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 32313
**Rubrique :** Impôts et taxes
**Ministère interrogé :** Logement
**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clée(s)

**Question publiée au JO le :** 22 septembre 2020, page 6421
**Réponse publiée au JO le :** 15 mars 2022, page 1735
**Erratum de la réponse publiée au JO le :** 5 avril 2022, page 2299