



Loi ESSOC du 10 août 2018 : le rescrit pour sécuriser la fiscalité des opérations d'urbanisme

Le 10 septembre 2018,

Pour connaître le montant définitif des taxes d'urbanisme à payer, les porteurs de projets peuvent attendre plusieurs mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

En effet, il est nécessaire que le service instructeur transmette la copie des permis délivrés et les feuillets « fiscalité » du formulaire CERFA pour que les services de l'Etat liquident ces taxes.

Une telle situation n'est pas optimale pour finaliser le financement de son opération.

Pour tenter d'améliorer la prévisibilité de la fiscalité de l'urbanisme, la [loi n°2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une](#)

[société de confiance](#) (ESSOC) développe les procédures de rescrit en visant :

- Le versement pour sous-densité ;
- La taxe d'aménagement ;
- La taxe perçue sur les constructeurs en Ile-de-France.

Par ce biais, les porteurs de projet pourront, avant même le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, connaître la position de l'Administration sur l'application des règles afférentes à leur situation.

Sa réponse, opposable, leur permettra ainsi de sécuriser, d'un point de vue fiscal, leur opération. Analyse.

Mécanisme général du rescrit

Le rescrit est l'acte par lequel l'Administration, sollicitée par une personne physique ou morale, prend formellement position sur l'application des règles de droit à sa situation de fait.

Il a d'abord été institué dans le domaine fiscal (L. 80 A et L. 80 B du livre des procédures fiscales), puis étendu à d'autres domaines, tels que la sécurité sociale (L. 243-6-3 du code de la sécurité sociale), les douanes (345 bis II du code des douanes) ou encore la consommation (L.113-3-3 du code de la consommation).

Il n'est pas une nouveauté totale en droit de l'urbanisme, puisqu'il est déjà prévu pour certaines dispositions régissant le versement pour sous-densité.

Cependant l'article [L. 331-40 du code de l'urbanisme](#) permet seulement d'avoir une position de l'Administration sur certains éléments de calcul de la taxe (comme l'assiette de l'unité foncière à prendre en compte), mais pas d'obtenir un chiffrage du versement.

Un champ d'application étendu dans la fiscalité de l'urbanisme

La loi du 10 août 2018, qui vise à favoriser « une administration qui s'engage », élargit significativement le champ d'application du rescrit dans la fiscalité de l'urbanisme.

Ainsi, elle instaure de nouvelles procédures de rescrit concernant :

- Le versement pour sous-densité ([L.331-40-1 du code de l'urbanisme](#)), sans préjudice du dispositif existant ([L.331-40 du code de l'urbanisme](#)) ;

- La taxe d'aménagement ([L.331-20-1 du code de l'urbanisme](#)) ;
- La taxe perçue sur les constructeurs en Ile-de-France ([L.520-13-1 du code de l'urbanisme](#)).

Dorénavant, les porteurs de projets pourront obtenir une réponse de l'administration sur le calcul des taxes d'urbanismes applicables, leur permettant ainsi d'affiner le financement de leurs opérations.

Mise en œuvre de la procédure de rescrit

Un redevable de bonne foi - pour reprendre les termes de la loi - pourra désormais demander au service de la préfecture de prendre formellement position sur l'application à sa situation des règles relatives :

- Au versement pour sous-densité, peu importe la taille de son projet ;
- À la taxe d'aménagement et à la taxe perçue sur les constructeurs en Ile-de-France, s'il porte un projet supérieur à 50.000 m².

L'Administration devra lui répondre de manière motivée dans un délai de trois mois.

Le demandeur pourra lui opposer sa réponse, et ce :

- Jusqu'à ce que survienne un changement de fait ou de droit en affectant la validité ;

- Ou jusqu'à ce qu'elle lui notifie une modification de son appréciation.

Un décret en Conseil d'Etat doit venir préciser les conditions de mise en œuvre du rescrit, et, notamment, le contenu, les modalités de dépôt et de réception des demandes, ainsi que les conditions et délais dans lesquels il y sera répondu.

A cet égard, il sera précisé que les rescrits en matière d'urbanisme pourraient bénéficier de l'expérimentation prévue par l'article 22 de la loi du 10 août 2018, selon laquelle le demandeur pourrait joindre un projet de prise de position à sa demande. Ce projet serait validé en l'absence de réponse de l'administration dans le délai de 3 mois. Un autre décret en Conseil d'Etat devra détailler ce point.

Des questions en suspens

Si le mécanisme instauré répond indéniablement à un besoin d'anticipation des opérationnels, il n'en laisse pas moins certaines questions en suspens.

En effet, son effectivité dépendra :

- D'une part, de l'interprétation des notions visées, notamment de « redevable de bonne foi » ou encore de « changement de fait ou de droit »

affectant la validité de la réponse donnée ;

- D'autre part, du volontarisme de l'Administration, en l'absence de sanction dans la loi d'un éventuel défaut de réponse. Le décret en Conseil d'Etat prévu par la loi du 10 août 2018 apportera probablement des réponses sur ce point.

Article rédigé par Agnès Boudin, Avocat associé et Ariane Bakkali, Avocat