

Précisions sur l'exigibilité de la taxe locale d'équipement en cas de transfert total de permis de construire

[CE 11 janvier 2019 Sarl Imeo et SCCV Solanga, req. n° 407313 : mentionné dans les tables du recueil Lebon](#)

Pour mémoire, la taxe locale d'équipement (TLE), qui a été remplacée par la taxe d'aménagement, avait pour objet de contribuer au financement des équipements induits par le développement de l'urbanisation des certaines communes. En application des dispositions de l'article 1585 A du code général des impôts (CGI), elle était « *établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature* ».

Elle était rendue exigible dans l'année suivant la délivrance du permis de construire par l'administration suivant les dispositions de l'article 1723 quater du CGI : « *la taxe locale d'équipement visée à l'article 1585 A est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. (...) Le premier versement ou le versement unique est exigible à l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée* ». La taxe d'aménagement, qui succède à la TLE, obéit à une temporalité similaire définie par l'article L. 331-24 du code de l'urbanisme.

Or, cette temporalité relativement courte d'un an pour le premier versement peut s'avérer problématique, en ce qu'elle

ne correspond pas toujours à la vie d'un permis de construire. Ce dernier peut en effet voir son exécution différée puisque son bénéficiaire dispose de trois ans pour lancer de façon significative son chantier (art. R. 424-17 du code de l'urbanisme). La vie du projet peut également, durant cette période, nécessiter le transfert total ou partiel de l'autorisation d'urbanisme obtenue, ce transfert étant sollicité auprès de l'administration. Dès lors, cette discordance entre le moment d'exigibilité d'une taxe liée à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme et les rebondissements possibles dans la vie de cette dernière (notamment en présence d'un transfert) peut conduire à des interrogations quant à son exigibilité auprès des différents titulaires de l'autorisation.

C'est dans un contexte tout à fait similaire que se présentait l'affaire sur laquelle le Conseil d'État s'est prononcé par une décision du 11 janvier 2019.

Le 29 juin 2011, la SARL Imeo a obtenu un permis de construire un programme de logements sociaux sur le territoire de la commune de Bras-Panon (La Réunion). Elle a obtenu un permis de construire modificatif par arrêté du 22 décembre 2011. Des titres de recettes relatifs à la TLE ont été émis les 5 septembre 2011 et 28 février 2012. Or, par arrêté du 22 février 2012, les deux permis ont été transférés à la SCCV Solanga.

Se posait donc la question de savoir laquelle des deux sociétés s'avérait redevable du montant des cotisations de TLE et plus précisément si le transfert des permis pouvait avoir eu pour effet de décharger la société Imeo des cotisations établies à son nom.

Le tribunal administratif de La Réunion répondait à cette question par la négative en s'appuyant sur le principe de solidarité au paiement entre titulaires successifs de l'autorisation de construire prévu à l'article 1929 du CGI

dans sa version alors applicable.

Ce raisonnement a toutefois été censuré par le Conseil d'État.

Dans la lignée de sa position selon laquelle en cas de transfert de permis de construire, le redevable de la TLE est le bénéficiaire du transfert (CE, 15 juillet 2004, *Ministre de l'équipement, des transports et du logement*, req. n° 215998, mentionné aux Tables ((« lorsque l'administration autorise le transfert d'un permis de construire à une personne autre que le titulaire initial, celle-ci devient le bénéficiaire, au nom duquel les titres de perception doivent être émis, de l'autorisation de construire prévue par ces dispositions »))), le Conseil d'Etat vient préciser que de débiteur légal de la taxe, le titulaire initial de l'autorisation d'urbanisme devient simple débiteur solidaire, le débiteur légal étant le nouveau bénéficiaire de l'autorisation : « dans le cas où un titre de recette avait été émis avant le transfert de l'autorisation, le redevable initial perd, dans la mesure où une fraction au moins de la taxe reste exigible à la date du transfert, sa qualité de débiteur légal pour acquérir celle de personne tenue solidairement au paiement de la taxe [...], le redevable de la taxe étant désormais, à cette hauteur, le bénéficiaire du transfert ».

Or, au cas d'espèce, à la date du transfert des autorisations à la SCCV Solanga, la TLE afférente au permis initial n'était pas encore exigible en aucune de ses deux fractions. Par conséquent, la société Imeo était tout à fait en droit de solliciter la décharge des cotisations établies à son nom.

Ainsi, le titulaire initial d'une autorisation d'urbanisme peut demander la décharge de la TLE à laquelle il a été assujéti, l'administration devant adresser un nouveau titre de recette au nouveau titulaire de l'autorisation d'urbanisme, devenu, *de facto*, débiteur légal de la taxe (dans la mesure où au moins une partie de cette taxe reste exigible).

Aujourd'hui, dans le cadre de la taxe d'aménagement, ces principes sont clairement inscrits à l'article L. 331-26 du code de l'urbanisme, lequel prévoit en revanche l'émission d'un titre d'annulation au profit du redevable initial lorsqu'un transfert à eu lieu : *« en cas de transfert total de l'autorisation de construire ou d'aménager, le redevable de la taxe d'aménagement est le nouveau titulaire du droit à construire ou d'aménager. Un titre d'annulation est émis au profit du redevable initial. De nouveaux titres de perception sont émis à l'encontre du ou des nouveaux titulaires du droit à construire »*.