

DEMANDE DE JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE

VOLET A

M

Référence à rappeler :

Réception sur rendez-vous :

Affaire suivie par :

Le

Madame, Monsieur,

Aux termes d'un acte en date du _____, vous avez acquis
sur la commune de _____

- (*) }
 - un terrain d'une contenance de _____
 - un immeuble inachevé,
 - un droit de surélévation.

Vous avez pris l'engagement dans cet acte de :

- (*) }
 - construire un immeuble ou un groupe d'immeubles,
 - terminer l'immeuble inachevé,
 - construire de nouveaux locaux en surélévation,

dans le délai de quatre ans. Vous avez bénéficié, lors de son enregistrement, du régime de faveur prévu par l'article 1594-0 G du code général des impôts (exonération de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement).

Pour conserver le bénéfice de l'exonération de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement prévue à l'article précité, vous devez produire, conformément aux dispositions de l'article 266 bis de l'annexe III audit code :

- un certificat du maire de la commune du lieu de la situation de l'immeuble attestant que les travaux prévus (édification, achèvement ou surélévation) ont été exécutés ;
- le certificat de conformité délivré.

1. Si la construction est achevée, je vous demande de bien vouloir me renvoyer le certificat ci-joint (volet B de l'imprimé) après l'avoir fait remplir par le maire. Dans le cas où le certificat de conformité est réputé tacitement obtenu, vous devrez joindre au certificat du maire l'attestation établie par la direction départementale de l'équipement en application des dispositions de l'article *R. 460-6 du code de l'urbanisme.

Ce certificat et cette attestation permettront ainsi de régulariser votre situation au regard de l'engagement que vous avez pris, et des conditions que doit remplir la construction pour que l'acquisition du terrain soit définitivement exonérée.

En outre, s'il ne s'agit pas d'immeubles affectés pour les trois quarts au moins de leur superficie totale à l'habitation, je vous demande de bien vouloir me faire connaître l'usage auquel sont destinés ces immeubles. Ce qui permettra à l'administration d'apprécier si vous pouvez bénéficier de la dispense de taxation à la valeur ajoutée de la livraison à soi-même pour les immeubles concernés (CGI, art. 1594-0 G).

(*) Rayer les mentions inutiles.

Compte tenu du délai éventuellement prorogé qui vous a été accordé, vous devez, à défaut de production du certificat et de l'attestation précités avant le _____ et sauf cas de force majeure (cf. art. 1594-0 GA du code général des impôts), acquitter à la recette des impôts les droits et taxes dont l'acte susvisé avait été exonéré lors de son enregistrement (art. 1840 G ter I du CGI).

2. Si la construction n'est pas achevée et si le terrain concerné n'a pas été vendu, vous pouvez solliciter une prorogation du délai qui vous était imparti ; à cet effet, il vous appartient d'adresser à monsieur le directeur des services fiscaux à _____, avant le _____ une demande dûment motivée dans laquelle vous indiquerez le délai supplémentaire normalement nécessaire à la bonne fin des travaux entrepris.

Afin de faciliter l'instruction de votre dossier, n'omettez pas de préciser dans votre demande :

- les motifs qui vous conduisent à la déposer ;
- les références cadastrales du terrain ou de l'immeuble inachevé ou de l'immeuble bénéficiant d'un droit de surélévation (section, n°, lieudit) ;
- la superficie du bien, s'il s'agit d'un terrain ;
- la date de l'acte d'acquisition du bien ;
- la date de délivrance du permis de construire ;
- l'état d'avancement des travaux ;
- la date d'achèvement des travaux si la demande de prorogation de délai résulte du seul défaut de délivrance du certificat de conformité ou de l'attestation qui en tient lieu.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

L

Nom du signataire :

NOTA. – En application de l'article 1406 du code général des impôts, les constructions nouvelles doivent être déclarées dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive, sous peine de perdre le bénéfice des exonérations temporaires de taxe foncière prévues par la loi.

Les déclarations sont à adresser au bureau du cadastre du lieu de situation de la construction. Les formulaires nécessaires peuvent être obtenus auprès dudit bureau du cadastre ou à la mairie.

CERTIFICAT

Conformément aux prescriptions de l'article 1594-0 G du code général des impôts et de l'article 266 bis de l'annexe III audit code, le Maire soussigné certifie que M

- a fait édifier un immeuble sur un terrain d'une superficie de
cadastré section n° lieudit
- a achevé un immeuble cadastré section n° lieudit
- a construit en surélévation un immeuble cadastré section
n° lieudit

Ledit immeuble (1) affecté – non affecté – à l'habitation pour plus des trois quarts de sa superficie totale.

Les travaux, pour lesquels la délivrance du permis de construire a eu lieu le , sont
entièrement terminés depuis le et le certificat de conformité a été délivré le

L'immeuble dont il s'agit est en situation d'être habité ou utilisé dans toutes ses parties, et les locaux sont
occupés depuis le

À , le

Le Maire,

(1) Rayer les mentions inutiles.

CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS (extraits)

Art. 1406. – I. Les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties, sont portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive et selon les modalités fixées par décret (voir les articles 321 E à 321 G de l'annexe III).

II. Le bénéfice des exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties est subordonné à la déclaration du changement qui les motive. Lorsque la déclaration est souscrite hors délais, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

(Les conditions dans lesquelles sont réparées les omissions ou insuffisances consécutives au défaut ou à l'inexactitude des déclarations sont précisées à l'article 1508 et à l'article L. 175 du livre des procédures fiscales.)

Art. 1594-0 G – Sont exonérées de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement :

A. I. Lorsqu'elles donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, les acquisitions :

1° de terrains nus ou recouverts de bâtiments destinés à être démolis ;

2° d'immeubles inachevés ;

3° du droit de surélévation d'immeubles préexistants et d'une fraction du terrain supportant ceux-ci, proportionnelle à la superficie des locaux à construire.

II. Cette exonération est subordonnée à la condition :

1° que l'acte d'acquisition contienne l'engagement, par l'acquéreur, d'effectuer dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte les travaux nécessaires, selon le cas, pour édifier un immeuble ou un groupe d'immeubles, pour terminer les immeubles inachevés ou pour construire de nouveaux locaux en surélévation, et qu'il précise le nombre, la nature et la destination des immeubles dont la construction est projetée ;

1° **bis** que soit produit un certificat d'urbanisme déclarant le terrain constructible ;

2° que l'acquéreur justifie à l'expiration du délai de quatre ans, sauf application des dispositions du IV, de l'exécution des travaux prévus au 1° et de la destination des locaux construits ou achevés, en précisant si ces locaux sont ou non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale.

III. Cette exonération n'est applicable aux terrains destinés à la construction de maisons individuelles qu'à concurrence d'une superficie de 2 500 mètres carrés par maison, ou de la superficie minimale exigée par la réglementation sur le permis de construire si elle est supérieure.

Elle profite sans limitation de superficie aux terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs, à condition que les constructions à édifier couvrent, avec leurs cours et jardins, la totalité des terrains acquis.

Pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, elle est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.

IV. Une prolongation annuelle renouvelable du délai de quatre ans fixé au II peut être accordée par le directeur des services fiscaux du lieu de la situation des immeubles dans des conditions fixées par décret, notamment en cas de force majeure ou lorsqu'il s'agit de la construction d'ensembles à réaliser progressivement par tranches successives (voir l'article 266 bis de l'annexe III).

V. En cas d'acquisition d'un terrain compris dans le périmètre d'une association syndicale de remembrement, le délai de quatre ans ne commence à courir qu'à compter de la décision de clôture des opérations de remembrement.

VI. Pour l'application des dispositions du présent A, les immeubles ou fractions d'immeubles destinés à une exploitation à caractère commercial ou professionnel ne sont pas considérés comme affectés à l'habitation.

VII. Les modalités d'application des I à V sont fixées par décret (voir l'article 266 bis de l'annexe III).

B. Sous réserve des dispositions du 7° de l'article 257 :

a. Les acquisitions d'immeubles effectuées en vue de l'aménagement de zones à urbaniser par priorité, par les collectivités et par les organismes concessionnaires de cet aménagement ;

b. Les acquisitions d'immeubles situés dans les zones d'aménagement différé effectuées dans les conditions prévues aux articles L. 212-2 et L. 212-3 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, par les collectivités et les organismes bénéficiaires du droit de préemption ;

c. Les rétrocessions et restitutions consenties en application des articles L. 212-7 et L. 213-1 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ;

d. Les acquisitions d'immeubles ou de droits immobiliers portant sur des biens situés dans des zones d'intervention foncière effectuées dans les conditions prévues aux articles L. 211-2, L. 211-3 et L. 211-7 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ;

e. Les rétrocessions consenties en application de l'article L. 211 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ;

f. Les acquisitions de biens soumis au droit de préemption urbain ou au droit de préemption institué dans les zones d'aménagement différé, effectuées dans les conditions prévues aux articles L. 211-4 et L. 211-5, L. 212-2, L. 212-3 et L. 213-1 à L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

g. Les rétrocessions consenties en application de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme ;

h. Les acquisitions de biens soumis au droit de préemption institué dans les zones de préemption créées en application de l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme, effectuées dans les conditions prévues aux articles L. 142-3 et L. 142-4 dudit code par les collectivités ou établissements publics bénéficiant du droit de préemption, directement, par substitution ou par délégation ;

i. Les rétrocessions consenties en application de l'article L. 142-8 du code de l'urbanisme.

Art 1840 G ter. – I. En cas de défaut de production de la justification prévue au 2° du II du A de l'article 1594-0 G, l'acquéreur est tenu d'acquitter, à première réquisition, l'imposition dont il avait été exonéré.

(Pour le recouvrement des droits dont l'acquéreur avait été exonéré, voir l'article 198 quinquies de l'annexe IV. En ce qui concerne la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, voir l'article 291 de l'annexe II).

II. Les personnes mentionnées aux 1°, 1° bis et 3° du I de l'article 35 ayant acquis des biens visés au I du A de l'article 1594-0 G avant le 1^{er} janvier 1993 pour lesquels le délai pour construire expire au 31 décembre 1998 sont tenues d'acquitter le montant des impositions dont elles avaient été exonérées, réduit respectivement de 75 %, 50 % ou 25 % selon que les justifications prévues au 2° du II du A de l'article 1594-0 G sont produites au plus tard les 31 décembre 2000, 2002 ou 2004.

III. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret (voir l'article 266 bis de l'annexe III).

Annexe III

Art. 266 bis. – I. Au plus tard dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai de quatre ans visé au II du A de l'article 1594-0 G du code général des impôts, l'acquéreur doit produire un certificat du maire de la commune de la situation des biens attestant que les immeubles créés, achevés ou construits en surélévation sont en situation d'être habités ou utilisés dans toutes leurs parties. Le certificat précise si les immeubles sont ou non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale. Il mentionne en outre la date de délivrance du permis de construire, la date d'achèvement des travaux et la date de délivrance du certificat de conformité.

II. Lorsque le terrain acquis est destiné à la construction d'une maison individuelle et que sa superficie excède 2 500 mètres carrés, l'exonération prévue au A de l'article 1594-0 G du code général des impôts s'applique à une fraction du prix d'acquisition égale au rapport existant entre 2 500 mètres carrés et la superficie totale du terrain.

En cas d'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un ensemble de maisons individuelles, la limite de 2 500 mètres carrés prévue ci-dessus s'applique à chaque maison.

III. Le directeur des impôts du lieu de la situation des immeubles est autorisé à proroger le délai de quatre ans prévu au A de l'article 1594-0 G du code général des impôts. La demande de prorogation doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti.

Lorsqu'il s'agit de la construction d'ensembles à réaliser progressivement par tranches successives, cette prorogation est accordée après avis du directeur des services départementaux du ministère de l'équipement et du logement.

Dans les autres cas, la demande de prorogation doit être motivée et énoncer le délai supplémentaire normalement nécessaire à la bonne fin des travaux entrepris. La durée de la prorogation susceptible d'être accordée ne peut excéder un an. Elle peut être renouvelée dans les mêmes conditions.

Lorsque la prorogation a été accordée, le certificat prévu au I doit être fourni dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai finalement imparti pour la construction.

CODE DE L'URBANISME (extraits)

Article *R. 460-3 (al. 1)

Le service instructeur s'assure, s'il y a lieu, par un récolement des travaux, qu'en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, lesdits travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.

Article *R. 460-4

Si les travaux ont été réalisés dans des conditions régulières au regard des dispositions du premier alinéa de l'article *R. 460-3, le certificat de conformité est délivré dans le délai de trois mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Dans le cas contraire, le déclarant est avisé, dans le même délai, par l'autorité compétente pour délivrer le certificat, des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré. Cet avis, notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, rappelle les sanctions encourues.

Article *R. 460-4-1 (al. 1)

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, le certificat de conformité est délivré par le maire, au nom de la commune, ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement.

Article *R. 460-4-2

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, le certificat de conformité est délivré au nom de l'État par le commissaire de la République.

Copie du certificat de conformité est transmise au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article *R. 460-5

À défaut de notification dans le délai de trois mois, le bénéficiaire du permis de construire requiert, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, l'autorité compétente de délivrer le certificat. Il adresse copie de cette lettre au commissaire de la République lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour statuer.

La décision doit alors lui être notifiée dans les formes prévues à l'article *R. 460-4, dans le mois de cette réquisition. À l'expiration de ce dernier délai, si aucune notification n'est intervenue, le certificat de conformité est réputé accordé.

Article *R. 460-6

Postérieurement à la date à laquelle le certificat de conformité est réputé accordé en vertu de l'article *R. 460-5, une attestation certifiant qu'aucun avis comportant des motifs s'opposant à la délivrance du certificat de conformité n'a été adressé à cette date au bénéficiaire du permis de construire est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, à toute personne intéressée, sur simple requête de celle-ci.