

Pourquoi des taxes d'urbanisme ?

Votre projet de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'aménagement peut, selon sa nature, générer une **Taxe d'Aménagement (TA)** et une **Redevance d'Archéologie préventive (RAP)**.

La TA comprend une part communale finançant les équipements publics communaux et une part départementale finançant la protection et la gestion des espaces naturels et sensibles ainsi que les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

La RAP est destinée à financer les fouilles archéologiques. Elle est due pour les travaux ou aménagements **affectant le sous-sol** dès lors que la réalisation des travaux nécessite de creuser quelle que soit la profondeur.

Comment la taxe d'aménagement et la RAP sont-elles calculées ?

surface de construction taxable X valeur forfaitaire X taux en vigueur

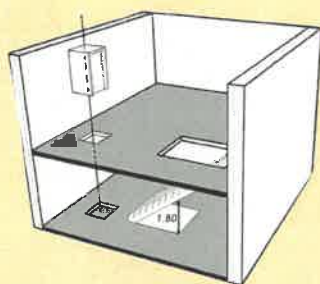
La valeur forfaitaire est fixée à 705 € par m² de surface de construction pour 2017, 726 € pour 2018, 753 € pour 2019, 759 € pour 2020 et 767€ pour 2021. Cette valeur est révisée au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Dans les communes, le taux de la taxe d'aménagement varie entre 1 et 5 % (part communale). Il peut être majoré jusqu'à 20 % dans certains secteurs nécessitant des travaux d'aménagement importants. Pour la collectivité européenne d'Alsace, le taux de la taxe d'aménagement est fixé à 1,9 % (part départementale).

Pour la RAP, le taux a été fixé à 0,4 %.

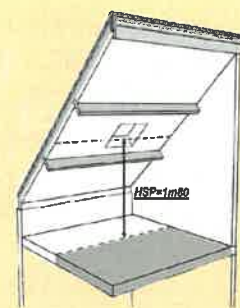
Comment se calcule la surface taxable ?

La surface taxable est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, dont on déduit :



*les vides et trémies
correspondant au passage
de l'ascenseur et de l'escalier.*

*les surfaces de plancher sous
une hauteur de plafond
inférieure ou égale à 1,80m.*



Nota : les surfaces des garages et des abris de jardins, notamment, sont des surfaces taxables.

Quelles sont les déductions qui peuvent s'appliquer au calcul ?

Certains aménagements et constructions sont exonérés de plein droit de la taxe d'aménagement (ex : les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif d'intégration - PLAI). (Article L331-7 du Code de l'Urbanisme)
D'autres peuvent bénéficier d'exonérations dites facultatives, sur le territoire d'une commune après délibération du conseil municipal (ex : les habitations principales financées par un prêt à taux zéro+). (Article L331-9 du Code de l'Urbanisme)

Par ailleurs un **abattement automatique de 50%** est appliqué sur la valeur forfaitaire ($759 € / 2 = 379,50 €$) notamment pour (Article L331-12 du Code de l'Urbanisme) :

- ✓ les logements sociaux soumis au taux de TVA réduit et bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat,
- ✓ les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (en tenant compte de l'existant),
- ✓ les locaux à usage industriel et artisanal et leurs annexes,
- ✓ les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Exemple de calcul pour une maison d'habitation de 140 m² de surface taxable (valeur 2020)

Taux communal = 5%
Taux départemental = 1,9%
Taux de la RAP = 0,4%
Abattement de 50% pour les 100 premiers m².

Part communale

$$100\text{m}^2 \times (759/2) \times 5\% = 1\ 898\text{€}$$

$$40\text{m}^2 \times 759 \times 5\% = 1\ 518\text{€}$$

Part départementale

$$100\text{m}^2 \times (759/2) \times 1,9\% = 721\text{€}$$

$$40\text{m}^2 \times 759 \times 1,9\% = 577\text{€}$$

$$\text{RAP } 100\text{m}^2 \times (759/2) \times 0,4\% = 152\text{€}$$

$$40\text{m}^2 \times 759 \times 0,4\% = 121\text{€}$$

$$\text{Total à payer} = 4\ 987\text{€}$$

Les questions les plus fréquentes

1. Dois-je payer cette taxe

chaque année ? NON, cette taxe n'est applicable qu'une seule fois par construction. Le montant à payer sera réparti sur 2 années à part égale. Si le montant est inférieur ou égal à 1500€, elle est recouvrable en une seule échéance.

La Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) vous transmettra un titre de paiement avec les échéances précises.

2. Que faire en cas d'abandon de projet avant réalisation des travaux ?

Il convient d'adresser sur courrier libre une demande d'annulation à la mairie de votre lieu de construction projetée.

Les taxes d'urbanisme ne peuvent être remboursées que dans la mesure où les travaux n'ont pas été entrepris.

3. Je n'ai pas encore commencé mes travaux, dois-je tout de même payer cette taxe ?

OUI, cette taxe est indépendante de l'avancement de vos travaux. Elle est générée automatiquement après chaque autorisation d'urbanisme.

4. Dois-je payer une taxe pour les places de stationnement situées à l'extérieur sur mon terrain ?

OUI, la taxe est due pour toute nouvelle place de stationnement créée.

Comment compléter les imprimés ?

Afin d'obtenir le calcul de votre taxe au plus juste, vous **devez renseigner avec précision** la Déclaration des Éléments Nécessaires au Calcul de l'Impôt comprise dans le formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme en veillant notamment à la présence et à la cohérence des informations suivantes :

- ✓ date et lieu de naissance de chaque demandeur,
- ✓ pour les personnes morales, n° SIRET et coordonnées complètes du représentant légal,
- ✓ la surface taxable créée,
- ✓ la surface taxable existante avant travaux de toutes les constructions existantes sur l'ensemble de la propriété,
- ✓ la ventilation du nombre de logements avant et après travaux,
- ✓ la ventilation des surfaces par destination (résidence principale, commerce...),
- ✓ le nombre de places de stationnement extérieur créées pour le projet (exclure celles se trouvant dans un garage clos et couvert),
- ✓ la date et la signature.

La déclaration de la surface de plancher et de la surface taxable relève de votre responsabilité.

Reportez-vous à la fiche d'aide pour le calcul des surfaces pour leur détermination précise (fiche annexe au formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme)

Où s'adresser ?

Les formulaires → sur le site internet www.servicepublic.gouv.fr

Les taux, exonérations facultatives → mairie de la commune où se situe votre projet.

Les modalités de calcul, la réglementation → Direction Départementale des Territoires (DDT) - S.C.A.U. - Bureau appui territorial, droit des sols et fiscalité.

Les modalités de paiement de la taxe → Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) relevant de l'adresse du demandeur