

La fiscalité de l'aménagement

(en vigueur au 01/01/2017)

La fiscalité de l'aménagement est composée de différentes taxes :
la taxe d'aménagement, la redevance archéologique préventive, le versement pour sous-densité.

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est due pour toute construction, reconstruction, agrandissement des bâtiments ou aménagements de toute nature (abri de jardin, véranda, maison individuelle, garage, piscine, etc...), pour lesquels une déclaration préalable, un permis de construire et d'aménager ont été nécessaires. Elle se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 à la taxe locale d'équipement (TLE), à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS) et à la taxe départementale pour les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE) .

Elle est exigible en tout ou partie un an après la délivrance de l'autorisation de construire que les travaux aient commencés ou non. Si elle est inférieure à 1500€, le règlement se fera en une seule fois à réception du titre de perception; au-delà, il sera fractionné en deux parts égales, exigibles à un an d'intervalle.

par exemple : pour une taxe d'aménagement de 1840 € concernant un permis de construire délivré le 21 février 2014, un particulier recevra un titre de perception de 920€ à partir du 20 février 2015, et un second titre de 920 € à partir du 20 février 2016. Les délais de paiement sont de deux mois.

Mode de calcul de la taxe d'aménagement :

$$TA = \text{Assiette} \times \text{valeur forfaitaire (en €)} \times \text{taux}$$

Assiette	Valeur forfaitaire en €	Taux
La surface taxable (*) créée par la construction	799 € le m ² en 2017	Taux fixé par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale et disponible auprès de chaque collectivité (voir tableau en annexe)
La surface des bassins de piscine	200€ le m ²	
La surface des installations de panneaux photovoltaïques au sol	10€ le m ²	
Le nombre de place de stationnement extérieur	2000€ (**)/ emplacement	+
Le nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs	3000€ le m ²	
Le nombre d'habitations légères de loisirs	10000€ par habitation	+
Le nombre d'éoliennes d'une hauteur >à 12m	3000€ par éolienne	Taux fixé par la région Ile de France, soit 1 % pour 2017

(*) On appelle **surface taxable** la somme des surfaces de plancher de chaque niveau closes et couvertes (y compris les combles, celliers, caves quelle que soit la nature du sol), dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m, calculée au nu intérieur des murs de façades déduction faite des vides et trémies. (articles L331-10 et R.331-7 du code de l'urbanisme) . Les surfaces des garages et abris de jardin sont des surfaces taxables à rajouter.

()** Cette valeur peut être portée à 5000 € sur délibération de la collectivité locale.

Quelles sont les déductions applicables au calcul ?

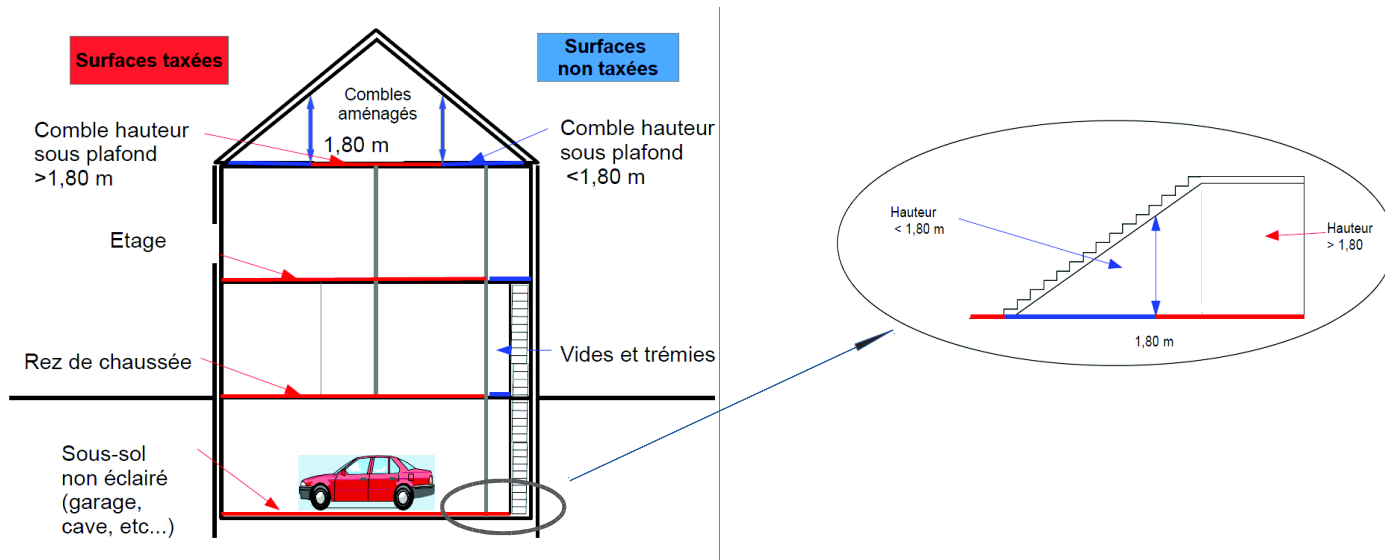
● Les abattements

Un abattement automatique de 50 % est appliqué sur la valeur de la surface de construction pour :

- les logements sociaux soumis au taux de TVA réduit et bénéficiant d'un prêt aidé par l'état, hors du champ d'application du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes
- 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
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

● Les exonérations

DE PLEIN DROIT	FACULTATIVES (sur décision des collectivités locales)
<ul style="list-style-type: none"> • les constructions de surface inférieure ou égale à 5 m² la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans • les aménagements mis à la charge d'un propriétaire par un plan de prévention de risques • les locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) • les constructions destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique • les surfaces des exploitations agricoles et des centres équestres destinées à abriter les produits, l'exploitation agricole, les animaux et le matériel • les constructions réalisées dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou dans le périmètre d'une opération d'intérêt national lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs • les constructions réalisées dans le périmètre d'un projet urbain partenarial (PUP) 	<ul style="list-style-type: none"> • les locaux réalisés par les organismes HLM à usage d'habitation et d'hébergement et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (prêt locatif à usage social dit PLUS, prêt locatif social dit PLS, PLSA et LLS) • les habitations principales financées au moyen d'un prêt à taux zéro renforcé dit PTZ+ (qui remplace l'ancien prêt à taux zéro), dans la limite de 50 % de la surface excédant les 100 premiers m² (ces derniers bénéficiant déjà d'un abattement de 50%) • les locaux à usage industriel, les locaux artisanaux • les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400m² • les monuments historiques inscrits ou classés • les surfaces annexes à usage de stationnement intérieur des locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant de prêt PLUS, PLS, PLSA et LLS • les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement intérieur des immeubles autres que d'habitation individuelle • les abris de jardin soumis à déclaration préalable, <20m² ou bien < ou égal à 40m² en extension d'une construction existante en zone U • les maisons de santé mentionnées au L.6323-3 du code de la santé publique, pour les communes maîtres-d'ouvrage



Exemples de calcul

- Les abris de jardin étant considérés comme une extension d'habitation, on tient compte de l'existant. Si la surface de l'existant est supérieure ou égale à 100 m², il n'est plus possible d'appliquer l'abattement de 50% au-delà.
par exemple : construction d'un abri de jardin de 8 m² en annexe d'une maison existante de 100 m², dans une commune ayant voté une taxe de 5 %.

Calcul :	pour la part communale :	8 (m ²) x 799 (€) x 5 %	= 319,60 €
	pour la part départementale :	8 (m ²) x 799 (€) x 2,5 %	= 159,80 €
	pour la part régionale :	8 (m ²) x 799 (€) x 1 %	= 63,92 €

Le montant de la TA s'élève donc dans ce cas à 319,60 + 159,80 + 63,92 = 543,32 €

- Est taxée toute surface de plancher > 1,80 m aménagée ou non à l'exception des vides et trémies
par exemple : construction d'une maison individuelle de 120 m², avec un garage en sous-sol de 50 m² et des combles non aménagés de 10 m² (correspondant à la surface sous plafond > 1,80m de hauteur), dans une commune ayant voté une taxe de 5 %

Calcul :	pour la part communale :	100(m ²) x (799€ x 50%) x 5%	= 1997,50 € pour les 100 premiers m ²
		20+50+10 (m ²) x 799 (€) x 5 %	= 3196,00 € pour la surface restante
	pour la part départementale :	100(m ²) x (799€ x 50%) x 2,5 %	= 998,75 € pour les 100 premiers m ²
		20+50+10 (m ²) x 799(€) x 2,5 %	= 1598,00 € pour la surface restante
	pour la part régionale :	100(m ²) x (799€x50%) x1%	= 399,50 € pour les 100 premiers m ²
		20+50+10 (m ²) x 799 (€) x 1 %	= 639,20 € pour la surface restante

Le montant de la TA s'élève donc dans ce cas à 1997,50 + 3196 + 998,75 + 1598,00 + 399,50 + 639,20 = 8828,95 €



Pourquoi payer une taxe d'aménagement ? La part communale et la part régionale financent les équipements rendus nécessaires par les projets d'aménagement et de constructions de logements (voirie, réseaux, équipements publics...). La part départementale, perçue par le Conseil Général, sert à l'achat et la conservation d'espaces naturels sensibles et au financement du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).

La redevance d'archéologie préventive

Cette redevance est à payer en une seule fois un mois après la réception du titre de perception. Elle est due, qu'il y ait fouilles ou non, pour les travaux affectant le sous-sol soumis à autorisation.

Mode de calcul de la redevance d'archéologie préventive : RAP = surface taxable (*) x valeur forfaitaire x 0,40 %

(*) **surface taxable** : voir définition au recto dans le mode de calcul de la taxe d'aménagement

Les exonérations sont les mêmes que pour la taxe d'aménagement (voir ci-dessus).

Les exclusions concernent les travaux n'affectant pas le sous-sol : constructions sans fondations, reconstruction sur fondations existantes, aménagements légers...



Pourquoi payer une redevance d'archéologie préventive ? Cette redevance est perçue par l'INRAP (Institut national de recherches archéologiques préventives) pour le financement des diagnostics d'archéologie préventive.

Le versement pour sous-densité

Une taxe appelée versement pour sous-densité peut être appliquée sur décision du conseil municipal, aux projets de construction de faible densité, dans certains secteurs (concerne les secteurs en zones U et AU des Plans locaux d'Urbanisme ou des Plans d'Occupation des Sols)



Se renseigner auprès de la mairie où se situe le terrain