

Fiscalité de l'urbanisme

- La Taxe d'Aménagement (TA)
- La Redevance Archéologique Préventive (RAP)

Vous avez obtenu l'accord de votre mairie pour :

- Un permis de construire (PC)
- Un permis d'aménager (PA)
- Une déclaration préalable (DP)

Vous êtes peut-être redevable de Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

Destination de la TA et de la RAP

La TA est destinée au financement :

- des équipements publics de la commune qui peut choisir de mettre en place au taux unique pour l'ensemble de son territoire et/ou des taux différenciés par secteurs ;
- du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et des Espaces Naturels Sensibles (ENS) dans le Département.

Le taux résulte du choix de la collectivité :

- part communale ou intercommunale de 1 % à 5 % et jusqu'à 20 % si des travaux d'équipements publics sont nécessaires dans les secteurs considérés ;
- part départementale en Lot-et-Garonne : 1,40 % depuis le 1^{er} janvier 2016 (délibération prise lors de la séance du 20 novembre 2015).

Le ou les taux sont pris par délibération. Ils peuvent être modifiés avant le 30 novembre de chaque année pour une application à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante.

La RAP est destinée à apporter des ressources nécessaires à l'exercice des missions de détection, de sauvegarde et de conservation du patrimoine archéologique. Elle s'applique à l'ensemble des projets ayant un impact sur le sous-sol (quelle que soit la profondeur). Le taux est de 0,40 % (non révisable chaque année).

Les constructions, installations et aménagements concernés

Pour les constructions :

Surface taxable en m² résultant de la somme des surfaces closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs de façades, déduction faite des vides et trémies, les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m (les garages ou surfaces dédiées au stationnement des véhicules, les sous-sol et combles aménageables sont comptabilisés dans la surface de plancher taxable).

Pour les installations et aménagements :

- nombre de places de stationnement créées hors constructions ;
- nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs d'habitations légères de loisirs ;
- nombre d'éoliennes supérieures à 12 mètres de haut ;
- superficie des bassins de piscines ;
- superficie des panneaux photovoltaïques au sol.

Les valeurs forfaitaires

Les valeurs sont fixées par la loi et révisées au 1^{er} janvier de chaque année.

Elles s'appliquent au m² pour :

- les constructions, à raison de 767 € par m² pour 2021 (la valeur (*) pour 2022 sera actualisée fin décembre) ;
- les piscines, à raison de 200 € le m² ;
- les panneaux photovoltaïques au sol, à raison de 10 € par m².

Elles s'appliquent à l'unité pour les installations et aménagements :

- nombre de places de stationnement créées hors constructions x 2 000 € ;
- nombre de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs x 3 000 € ;
- nombre d'habitations légères de loisirs x 10 000 € ;
- nombre d'éoliennes x 3 000 €.

(*) Cette valeur forfaitaire est fixée chaque année par arrêté ministériel.

Les abattements

L'abattement prévu par la loi s'applique sur la valeur forfaitaire au m² affectée aux surfaces de construction :

Il est de 50 % et concerne seulement :

- les 100 premiers m² des habitations à usage de résidence principale ;
- les locaux d'habitations ou hébergements bénéficiant d'un Prêt Aidé de l'État (hors Prêt Locatif Aidé d'Intégration « PLAI », ceux-ci étant exonérés de droit) ;
- les locaux à usage industriel ou 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 droit

Elles sont définies par la loi et codifiées dans le code de l'urbanisme.

Ces exonérations de droit portent sur :

- les constructions et aménagements destinés à desservir des services publics et d'utilité publique (liste fixée par décret du Conseil d'État) ;
- les constructions de logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;
- certains locaux des exploitations et coopératives agricoles (serres de production, hébergements des animaux, abris pour récoltes et le matériel...) ;
- les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre d'un Projet Urbain Partenarial « PUP » ;

- les aménagements prescrits par un Plan de Prévention des Risques « PPR » dans un objectif de mise en sécurité ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et la reconstruction de locaux sinistrés ;
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m² ;
- les constructions et aménagements dans les Opérations d'Intérêt National « OIN » et dans les Zones d'Aménagement Concerté « ZAC » sous certaines conditions.

Nouvelle exonération de plein droit à partir du 1^{er} janvier 2022 :

Les surfaces annexes à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical. Cela concerne l'ensemble des stationnements qu'ils soient destinés au logement collectif ou bien individuel bénéficiant de prêts aidés ou à l'activité.

Attention : Cette exonération ne concernera pas les parcs de stationnements couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ni les stationnements couverts placés par exemple sur le côté des immeubles.

L'exonération facultative pour le stationnement est à supprimer car remplacer par cette exonération de plein droit (cf ci-dessus).

Les exonérations facultatives

Elles sont fixées par délibération de chacune des collectivités (*) et peuvent être différentes entre la part communale ou intercommunale et la part départementale

Elles s'appliquent sur un pourcentage de la surface créée rentrant dans les catégories suivantes :

- les locaux d'habitations ou hébergements et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (hors PLAI) ;
- les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux d'habitation et d'hébergement précités et ne bénéficiant pas de l'exonération totale (**attention dispositions supprimées dès le 1^{er} janvier 2022**) ;
- 50 % maximum de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financée à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro renforcé « PTZ+ » ;
- les locaux industriels et leurs annexes ;
- les locaux artisanaux et leurs annexes ;
- les travaux sur les immeubles classés ou inscrits ;
- les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m² ;
- les surfaces de stationnement intérieur (hors maisons individuelles) (**attention dispositions supprimées dès le 1^{er} janvier 2022**) ;
- les abris de jardin soumis à Déclaration Préalable ;
- les maisons de santé.

(*) La délibération qui fixe le taux, doit être adoptée avant le 30 novembre pour que les exonérations soient applicables à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante (article L331-14 du code de l'urbanisme).

Principe de calcul

TA part communale : assiette du projet (surface taxable ou unité) x valeur forfaitaire x taux voté par la commune, **à laquelle s'ajoute la TA part départementale** : assiette du projet x valeur forfaitaire x taux voté par le département **plus la RAP** calculée sur le même principe au taux national de 0,40 %.

Des exemples de calcul sur la base des valeurs de 2021

Cas d'une maison individuelle de 110 m² (résidence principale) sans prêt aidé (de type PLUS, PLAI, PTZ) : les 100 premiers m² bénéficient de l'abattement de 50 % sur la valeur forfaitaire. Cet abattement de 50 % ne s'applique pas s'il s'agit d'une résidence secondaire.

Calcul taxe d'aménagement (TA)

part communale (taux voté à 5%)	part départemental (taux 1,40%)
$100 \times 767 : 2 \times 5 \% = 1\,918 \text{ €}$	$100 \text{ m}^2 \times 767 : 2 \times 1,40 \% = 537 \text{ €}$
$10 \text{ m}^2 \times 767 \times 5 \% = 384 \text{ €}$	$10 \times 767 \times 1,40 \% = 107 \text{ €}$

Total TA pour maison de 110 m² = 2 946 €

Si le projet est financé par un Prêt Aidé d'Intégration (PLAI), pas de taxe à payer (ni part communale, ni part départementale).

A cette somme s'ajoute le cas échéant, par exemple :

2 emplacements pour véhicules	piscine de 32 m ²
$2 \times 2\,000 \times 5 \% = 200 \text{ €}$	$32 \times 200 \times 5 \% = 320 \text{ €}$
$2 \times 2\,000 \times 1,40 \% = 56 \text{ €}$	$32 \times 200 \times 1,40 \% = 90 \text{ €}$
Total pour stationnement = 256 €	Total pour piscine = 410 €

Calcul pour la Redevance Archéologique Préventive (RAP) :

Pour cette maison de 110 m² : $(100 \text{ m}^2 \times 767 : 2 \times 0,40 \% = 153 \text{ €})$

+ $10 \text{ m}^2 \times 767 \times 0,40 \% = 184 \text{ €}$

Pour le stationnement : $2 \times 2\,000 \text{ €} \times 0,40 \% = 16 \text{ €}$

pour la piscine : $32 \times 200 \times 0,40 \% = 26 \text{ €}$

Total de la RAP = 226 €

-

TOTAL A PAYER (TA + RAP) pour cette maison individuelle de 110 m² avec 2 emplacements véhicules et une piscine de 32 m² = 2 946 € + 256 € + 410 € + 226 € = 3 828 €

A savoir

La Déclaration des Éléments Nécessaires au Calcul de l'Imposition « DENCI » : est un volet intégré dans le formulaire d'urbanisme « CERFA ». Le porteur de projet doit la renseigner, la signer et déposer l'ensemble du formulaire complet à la mairie de la commune où se situe son projet.

Le calcul est effectué par la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne qui en communique le montant au redevable, dès liquidation, par courrier informatif.

La taxe est recouvrable : en une seule fois, 12 mois après délivrance de l'autorisation d'urbanisme, si son montant n'excède pas 1 500 € ; en deux échéances à partir de 12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme dans tous les autres cas.

Personnes ressources - Pôle fiscalité de l'unité Application du Droit des Sols de la Direction Départementale des Territoires (DDT) à Agen :

Chef de l'unité ADS : Benoît DE LA ROCHEBROCHARD tél : 05-53-69-33-81

Référente fiscalité : Nathalie BRUCKERT tél : 05-53-69-33-87

nathalie.bruckert@lot-et-garonne.gouv.fr

Instructrice fiscalité : Bernadette GARIN Tél : 05-53-69-33-35

bernadette.garin@lot-et-garonne.gouv.fr

Réclamation

Pour information générale, se référer aux articles L 331-1 à L 331-46 et R 331-1 0 à 331-23 du code de l'urbanisme ou à l'adresse suivante : <http://www.service-public.fr>

Pour toute question relative aux modalités de paiement de la taxe :

Le redevable peut prendre contact avec la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) de la Dordogne dont les coordonnées figurent sur le titre de perception.

Pour toute contestation sur le mode de calcul :

La réclamation écrite doit être adressée à la DDT qui la transmettra à la DDFIP pour décision.

Édition : Direction Départementale des Territoires de Lot-et-Garonne

Actualisation : Octobre 2021 par l'Unité ADS/Fiscalité