

TAXES

TAXE D'AMENAGEMENT

La taxe d'aménagement remplace, depuis le 1er mars 2012, la Taxe Locale de l'Équipement (TLE), la Taxe Départementale des Conseils d'Architecture et d'Environnement (TDCAUE) et la Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sensibles (TDENS).

Les anciennes taxes d'urbanisme seront totalement supprimées en janvier 2015.

$$TA = TLE + TDCAUE + TDENS$$

Application de la taxe

Elle est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Elle s'applique aux demandes de permis (y compris les demandes modificatives générant un complément de taxation) et aux déclarations préalables.

Composition de la taxe

La taxe est composée de 3 parts :

- communale, instaurée par le conseil municipal. Elle comprend les participations PVR (Participation Voiries Réseaux) et PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble)
- départementale, instaurée par le conseil général
- régionale : instaurée par le conseil régional (uniquement en Île-de-France).

Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

A ces différentes taxes s'ajoute parfois l'archéologie préventive.

Elle doit être versée, qu'il y ait fouille ou non, pour les travaux ou aménagements affectant le sous-sol, soumis à autorisation préalable, qui :

- créent plus de 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- donne lieu à une étude d'impact (carrières par exemple).

	2013	2014
Projet soumis à autorisation ou déclaration	0.40% de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier	
Autre projet d'aménagement	0.53% par m ²	0.54% par m ²

Exigibilité de la taxe

La taxe est exigible, selon les cas, à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- du procès verbal constatant la ou les infractions, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Calcul

Surface de plancher de la construction (en m²) ou surface taxable
x Valeur forfaitaire
x Taux de la taxe d'aménagement (départemental + communal)

Surface taxable

Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades. Il faut donc déduire l'épaisseur des murs ainsi que les trémies des escaliers et des ascenseurs.

La surface taxable représente donc tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond), ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Valeur Forfaitaire

La base d'imposition repose sur deux catégories de valeurs forfaitaires :

○ la valeur forfaitaire propre aux constructions (par m² et surface taxable construite)

100 premiers m ² de surface taxable construite sur le terrain (abattement forfaitaire de 50% sous conditions)	362€ hors Île-de-France / 410€ en Île-de-France
Au-delà de 100 m ² de surface taxable construite sur le terrain	724€ hors Île-de-France / 821€ en Île-de-France
Logements ou locaux d'hébergement bénéficiant de prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) ou d'un taux de TVA réduit (abattement forfaitaire de 50% sous conditions)	362€ hors Île-de-France / 410€ en Île-de-France
Locaux à usage industriel et artisanal (et annexe), entrepôts et hangars exploités commercialement, parcs de stationnement couverts exploités commercialement (abattement forfaitaire de 50% sous conditions)	362€ hors Île-de-France / 410€ en Île-de-France

○ la valeur forfaitaire propre aux équipements et aménagements

Tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs	3 000€ par emplacement
Habitations Légères de Loisirs	10 000€ par emplacement
Bassin de piscine	200€ par m ² de construction
Eoliennes, lorsqu'elles relèvent du permis de construire	3 000€ par éolienne
Panneaux photovoltaïques au sol	10€ par m ²
Aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte	2 000€ à 5 000€ par emplacement

Taux

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui la concerne.

Part communale : entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs du territoire de la commune.

Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.

Part départementale : le taux est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

Part régionale (Île-de-France uniquement) : le taux ne peut pas excéder 1 %. Le chiffre peut être différent entre les départements de cette région.



Exonérations

Certains aménagements et constructions sont exonérés de la taxe d'aménagement:

- constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²,
- ceux affectés à un service public,
- les logements sociaux ou habitations à loyers modérés (HLM),
- les locaux agricoles (serres, locaux de production et de stockage des récoltes et des matériels, centres équestres, etc.),
- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, reconstruit à l'identique.

Les communes et EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) ont la possibilité d'exonérer en partie ou en totalité de la part communale, départementale ou régionale :

- les logements sociaux bénéficiant de taux réduit de TVA ou de prêts aidés (prêts locatifs sociaux, par exemple),
- les surfaces de constructions (supérieures à 100 m² et dans certaines limites) pour résidence principale financées par un prêt à taux zéro (PTZ) ou les logements évolutifs sociaux dans les départements d'outre-mer (Dom),
- les constructions industrielles,
- les commerces de détail de moins de 400 m²,
- les travaux sur des monuments historiques.

Aides à Finalités Régionale (AFR)

Les entreprises implantées dans des zones d'aide à finalité régionale permanente (AFR), pour la période 2007– 2013, peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'avantages fiscaux, notamment d'exonération de l'impôt sur les bénéfices.

Une nouvelle carte de zonage sera définie pour la période 2014-2020.

Déclaration et paiement

Lors du dépôt de permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable, le demandeur doit remplir une déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions.

La taxe doit être payée en 2 échéances : au 12^e et au 24^e mois après la délivrance du permis. Si son montant est inférieur à 1 500 €, elle n'est payée qu'en une seule fois.

Une majoration de 10% est prévue en cas de retard de paiement.

