



PRÉFÈTE DE LA SARTHE

CONGRÈS DES MAIRES COULAINES – 15 octobre 2016

FICHE RELATIVE AUX TAXES D'URBANISME

Depuis 2 ans les conditions d'exercice de l'instruction des autorisations d'urbanisme (PC, PA, DP...) ont évolué. Toutefois, que l'instruction des permis soit effectuée en direct par la commune, par un EPCI ou par les services de l'État, l'établissement et la liquidation des taxes d'urbanisme relèvent dans tous les cas de figure et pour toutes les communes, du service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département, à savoir la Direction Départementale des Territoires (DDT).

A l'approche des échéances annuelles fixées par les textes pour instaurer la taxe d'aménagement, en définir ou en modifier le taux, il peut être utile d'en rappeler quelques principes et règles de mise en œuvre, pour une bonne application en 2017.

1) La taxe d'aménagement (TA)

La taxe d'aménagement (TA) est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'instructions nécessitant une autorisation d'urbanisme. Composée d'une part départementale et d'une part communale elle est dévolue :

- pour la part départementale au financement de la politique des espaces naturels sensibles et du Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE 72)
- pour la part communale à l'aménagement et l'équipement du territoire.

2) Instauration de la TA et évolution de son taux

2-1) Cas des communes n'ayant pas instauré la TA et désireuses de le faire

Sauf le cas où il a été expressément renoncé à la TA et où la commune est encore tenue par ce renoncement, la commune peut décider d'instaurer la TA. Il appartient alors au Conseil de délibérer avant le 30 novembre 2016 et de transmettre la délibération au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département (DDT) de façon qu'elle soit reçue au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date de son adoption. La prise d'effet de la délibération sera alors le 1er janvier 2017

Instituer, renoncer ou supprimer la TA engage la collectivité pour une durée minimale de 3 ans en gardant néanmoins à l'esprit que le taux de cette TA peut quant à lui être modifié chaque année. Passé ce délai, la délibération est reconduite d'année en année jusqu'à nouvelle délibération.

2-1) Cas des communes dans lesquelles la T.A. s'applique déjà en 2016

Lorsque la TA est instituée, il est possible d'en faire évoluer chaque année le taux tant à la hausse qu'à la baisse, dans les mêmes conditions de dates et notification que pour l'instauration exposée au point 2-1.

À noter que la finalité de la TA peut en justifier une sectorisation en fonction des aménagements et équipements à réaliser dans lesdits secteurs.

Le taux de la T.A. ne peut être inférieur à 1 %. Il peut aller jusqu'à 20 % en notant que s'il est supérieur ou égal à 5 %, la délibération doit expressément être motivée.

Enfin, si la délibération instaurant la TA ou les exonérations et applicable à ce jour est susceptible de prêter à interprétation, la collectivité peut toujours en reprendre une, clarifiant ou confortant les choix initiaux, avant le 30 novembre 2016 pour une prise d'effet au 1er janvier 2017.

2-3) Les exonérations facultatives (article L. 331-9 du code de l'urbanisme)

Certaines exonérations s'appliquent de plein droit ; D'autres au contraire peuvent être décidées par la collectivité (toujours avant le 30 novembre 2016). L'exonération peut porter sur la totalité de la construction (100 % de la surface) ou sur un pourcentage de surface de celle-ci. Le taux d'exonération doit apparaître clairement dans la délibération.

Les exonérations pouvant être instaurées sont les suivantes :

- a) les locaux d'habitation et d'hébergement financés avec un prêt aidé de l'État (hors prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) exonéré de plein droit) : prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif social (PLS), prêt social location accession (PSLA),
- b) 50 % de la surface au-delà des 100 premiers m² pour les résidences principales financées à l'aide d'un prêt à taux zéro renforcé (PTZ+),
- c) les abris de jardin, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable,
- d) les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- e) les surfaces annexes à usage de stationnement intérieur des locaux mentionnés au a) et ne bénéficiant pas de l'exonération totale,
- f) les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement intérieur des immeubles autres que d'habitations individuelles,
- g) les maisons de santé pluriprofessionnelles sous maîtrise d'ouvrage communale (nouvelle exonération instaurée par la loi de finances 2016),
- h) les locaux à usage industriel et artisanal ainsi que leurs bureaux,
- i) les commerces de détail, de surface de vente inférieure à 400 m².

3) calcul du montant de la TA

De manière générale, le montant de la TA s'obtient en multipliant la « surface taxable » de la construction (ou de l'aménagement) par une valeur forfaitaire fixée annuellement par arrêté ministériel et par le taux voté par les collectivités locales le Conseil départemental d'une part et la commune d'autre part.

4) Taxe d'aménagement et intercommunalité

Les communes appartenant à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peuvent conserver leur compétence en matière de taxe d'aménagement. Elles peuvent aussi déléguer cette compétence à un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) par délibérations concordantes adoptées à la majorité qualifiée des conseils municipaux prévue à l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

En cas de transfert de la compétence TA, c'est alors l'EPCI qui institue par délibération la part intercommunale de la TA ainsi que les exonérations facultatives. Une délibération prévoit également les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'EPCI à ses communes membres, compte tenu des équipements publics restant à la charge des communes.

Comme précédemment, la TA peut en tant que de besoin être sectorisée pour répondre aux différences de besoins d'équipement et s'affirmer comme outil d'aménagement.

5) TA et création d'une commune nouvelle

En cas de création d'une commune nouvelle et afin d'éviter les problèmes générés par des taux de taxes discordants, il est demandé aux communes d'anticiper par le vote d'un taux de taxe d'aménagement similaire et l'unification de celui des exonérations facultatives, avant la fusion.

6) Pour mémoire : la redevance archéologique préventive (RAP)

Il est rappelé que tous les projets de construction qui affectent le sous-sol sur une profondeur d'au moins 0,50 m font l'objet d'une redevance archéologique préventive dont le calcul est adossé à celui de la TA. Cette redevance contribue au financement de l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) pour la réalisation des fouilles archéologiques.

Son taux, fixé actuellement à 0,40 % s'applique sur l'ensemble du territoire national étant précisé qu'aucune exonération ne peut être décidée par les collectivités.

7) Rappels et renseignement d'ordre pratique

7-1) Information des pétitionnaires

La réalisation d'un projet de construction est un temps fort de la vie des ménages, qui génère un endettement sur plusieurs décennies et induit des frais immédiats conséquents. L'information du bénéficiaire, après délivrance du permis, par la DDT, sur le montant estimatif prévisionnel de TA qu'il aura à acquitter, est nécessaire mais s'avère souvent non suffisante.

Il importe que le demandeur soit informé de ces taxes (TA et RAP) en amont pour prise en compte dans le plan de financement. Il est donc impératif que les services au contact des usagers notamment secrétariat de mairie et service instructeur donnent aux pétitionnaires les renseignements sur l'existence de la TA, son taux et ses modalités d'application.

A cette fin vous trouverez de nouveau ci dessous la plaquette d'information TA et RAP conçue par la DDT et diffusée depuis 2012 aux communes et aux services compétents (PJ aussi en format pdf).

7-2) Transmission des dossiers

Tous les dossiers d'autorisation d'urbanisme sans exception (autorisations, transferts, modificatifs, retraits, dossiers ayant donné lieu à la naissance d'un tacite...) doivent être adressés à :

Direction Départementale des Territoires
SUA / ADS - pôle fiscalité
19 boulevard Paixhans – CS 10013
72 042 LE MANS CEDEX 9

dans le délai d'un mois à compter de la prise de décision ou de la naissance d'une décision tacite (art. R. 331-10 du code de l'urbanisme).

Seuls les refus de permis de construire, les oppositions à déclaration préalable et les dossiers restés sans suite n'ont pas à être envoyés. Toutefois, il a été demandé aux services instructeurs de bien vouloir mentionner ces dossiers sur le bordereau de transmission spécifique « dossiers fiscaux » élaboré conjointement entre les services instructeurs des collectivités et la DDT afin de favoriser un calcul et une liquidation de la TA sans retard.

La DDT et en particulier son Service urbanisme - pôle fiscalité se tient à la disposition des communes et des EPCI pour tout renseignement complémentaire.

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA) ET LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (RAP)

Où obtenir des renseignements ?

Auprès de votre commune afin de connaître le taux voté par la commune et les exonérations...

Auprès de la Direction Départementale des Territoires pour le Calcul.

Service Urbanisme et Aménagement
Application du Droit des Soils
Pôle Fiscalité
19 boulevard Paixhans
72042 LE MANS cedex 9

02-72-16-40-55
02-72-16-40-54
02-72-16-40-53
02-76-16-40-48
02-72-16-41-43

Exemple : Vous construisez une maison d'habitation avec un garage

La maison a une surface de plancher de 120 m² + un garage de 40 m² = soit une surface fiscale de 160 m²

Votre projet est soumis à la taxe d'aménagement (communale et départementale) ainsi qu'à la redevance d'archéologie préventive (RAP)

- taux communal (exemple à 3 %)
- taux départemental 1,5 % pour 2016
- taux RAP 0,40 % pour 2016

1- Le calcul :

Abattement de 50 % sur la valeur pour les premiers 100 m²

100 m² x (701 € x 50%) x taux communal 3 %

100 m² x (701 € x 50%) x taux départemental 1,5 %

100 m² x (701 € x 50%) x taux RAP 0,40 %

Calcul pour les 60 m² restants :

60 m² x 701 € x taux communal 3 %

60 m² x 701 € x taux départemental 1,5 %

60 m² x 701 € x taux RAP 0,40 %

2 - Calcul final :

Détail de la taxation de l'autorisation d'urbanisme	Pour les 100 premiers m ²	Pour les 60 m ² restant	TOTAL à payer
Part Communale (TA communale)	1052	1262	2314
Part départementale (TA départementale)	526	631	1157
Redevance archéologie préventive (RAP)	140	168	308

Montant à payer (approximativement)

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA)
Cette taxe est entrée en vigueur en 2012.

- Pour les communes :

Elle sert à financer les équipements publics

Une délibération en fixe le taux.

- Pour le département :

Elle sert à financer d'une part la protection des espaces naturels et d'autre part les dépenses du CAUE - conseil en architecture urbaine et environnement

Une délibération en fixe le taux

LA TA est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature (abri de jardin, véranda, maison individuelle, piscine...) qui nécessitent une déclaration préalable, un permis de construire ou d'aménager

LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (RAP) :

Elle est due par les personnes, y compris membres d'une indivision qui exécutent des travaux affectant le sous-sol

Elle concerne les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement et les installations et aménagements soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme

Définition de la surface fiscale :

La nouvelle surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trences.

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Surface prise en compte pour le calcul des taxes (surface fiscale) :

1- Le calcul :

Surface fiscale × (valeur × taux communal) +
Surface fiscale × (valeur × taux départemental) +
Surface fiscale × (valeur × taux de la redevance
d'archéologie préventive)

2- Valeur fixée annuelle en m² et arrêté ministériel : Pour 2016 = 701 euros

3- Taux d'imposition se décomposent :

- de la TA composée d'une part communale (se rapprocher de la commune pour connaître le taux applicable) et d'une part départementale (**taux 2016** : 1.5 %)
- de la RAP (taux 2016 = 0.4 %)

Un abattement unique de 50 % est créé.

Il bénéficie :

- aux résidences principales pour les premiers 100 mètres carrés
- aux sociétés HLM,
- aux constructions abritant des activités économiques.

La taxation des constructions concerne également :

- la réalisation d'un camping
- un camping avec habitations légères de loisirs exclusivement
- la réalisation d'un parking avec emplacements de stationnement
- la construction d'une piscine (bassin)
- les écoles
- les panneaux photovoltaïques au sol

Le mode de calcul :

Nombre d'emplacements /ou/ superficie de l'installation x valeur forfaitaire x taux communal +
Nombre d'emplacements /ou/ superficie de l'installation x valeur forfaitaire x taux départemental +
Nombre d'emplacements /ou/ superficie de l'installation x valeur forfaitaire x RAP (si travaux affectent le sous-sol)

Exemple : Piscine bassin de 32 m² avec un taux communal de 3 % + le taux départemental de 1.5 % + le taux de la redevance d'archéologie préventive (**travaux affectant le sous sol**) 0.40 %

32 m² x 200 x 3 % (taux de la commune) = 192 euros

32 m² x 200 x 1.5 % (taux département) = 96 euros

32 m² x 200 x 0.4 % (taux RAP) = 26 euros

Total à payer pour la piscine = 314 euros

Fait générateur :

- la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager)
- la délivrance de la décision tacite
- le procès-verbal d'infraction

Échéance de 12 mois et 24 mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Si le montant de la taxe d'aménagement à payer est inférieur ou égal à 1 500 euros, le paiement s'effectuera en une seule fois.

Pour la TA, les communes peuvent voter des exonérations. Renseignez-vous auprès de votre collectivité pour savoir si elle a délibéré.

Certaines communes n'ont pas voté la taxe d'aménagement. Dans ce cas, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne paiera que la part départementale et la redevance archéologie préventive

NON
A SAVOIR

La demande d'autorisation d'urbanisme est toujours accompagnée d'un dossier fiscal
Dans le formulaire fiscal :

→ Ne pas confondre la surface fiscale et la surface de plancher

→ La surface fiscale **est le plus souvent** supérieure à la surface de plancher