

LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA) EN PRATIQUE

LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA) EN PRATIQUE

Contexte réglementaire

La réforme sur la fiscalité de l'Urbanisme a instauré la **taxe d'aménagement**, dans le cadre de la loi de finances rectificative n°2010-1658 du 29 décembre 2010. Celle-ci porte les objectifs de **simplification et de rendement** en permettant le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation...

En effet, cette taxe d'aménagement se substitue notamment à :

- La taxe d'équipement (TLE)
- La taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS)
- La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE)

Elle est entrée en vigueur le 1er mars 2012.

Champ d'application

Tout projet de construction, d'agrandissement, de reconstruction, d'installations ou d'aménagement de toute nature, est soumis au versement de la taxe l'aménagement pour la part départementale, ainsi qu'au versement de la part communale dans les communes qui l'ont instituée ou qui en bénéficient de plein droit (les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols au taux de 1%).

Exonérations de plein droit

OPÉRATIONS EXONÉRÉES DE PLEIN DROIT DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE (1)	EXONÉRATION DE LA PART DÉPARTEMENTALE OU RÉGIONALE (2)
1/ Constructions ou aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique (3)	oui
2/ Constructions de locaux d'habitation ou d'hébergement bénéficiant d'un PLA d'intégration (PLA-I)	oui
3/ Dans les exploitations et coopératives agricoles, les Surfaces de Plancher* : - des serres de production - des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole - des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole - des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation Dans les centres équestres de loisir : - les surfaces des bâtiments affectés aux activités équestres	oui
4/ Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des Opérations d'Intérêt National (OIN) (4)	non
5/ Constructions et aménagements réalisés dans les ZAC (5)	non
6/ Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention Projet Urbain Partenarial (PUP)	non
7/ Aménagements prescrits par un PPRNP, un PPRT ou un PPRM	oui
8/ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli	oui
9/ Constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m ²	oui

(1) (Code de l'urbanisme, art. L. 331-7).

(2) (Code de l'urbanisme, art. L. 331-8).

(3) La liste est fixée par l'article R. 331-4 du Code de l'urbanisme.

(4) Les équipements dont le coût doit être pris en charge par l'aménageur ou le constructeur sont précisés par l'article R. 331-5 du Code de l'urbanisme.

(5) Les équipements dont le coût doit être pris en charge par l'aménageur ou le constructeur sont précisés par l'article R. 331-6 du Code de l'urbanisme.

Exonérations facultatives décidées par la collectivité

Les organes délibérants des communes ou des EPCI, le conseil général peuvent exonérer de la TA, en totalité ou partiellement, en pourcentage, de leur surface :

CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS	LOCAUX SUSCEPTIBLES D'EXONÉRATION	CONDITIONS DE L'EXONÉRATION
Logements sociaux	Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant du taux réduit de TVA	
Résidences principales	Locaux à usage d'habitation principale : • financés à l'aide d'un PTZ • et ne bénéficiant pas de l'abattement de 50 % pour les 100 premiers m ²	Dans la limite de 50 % de leur surface
Locaux industriels, commerciaux et artisanaux	Locaux à usage industriel et leurs annexes	
	Locaux de commerce de détail	Surfaces de vente inférieures à 400 m ²
Monuments historiques	Immeubles classés ou inscrits	
Abris de jardin, pigeonniers et colombiers	Uniquement pour les locaux soumis à Déclaration Préalable*	

Abattement de 50 % (Code de l'urbanisme art. L.331-12)

CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS	LOCAUX BÉNÉFICIAIRE DE L'ABATTEMENT	CONDITIONS DE L'ABATTEMENT
Logements sociaux	Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant du taux réduit de TVA	
Résidences principales	• Locaux à usage d'habitation • Leurs annexes à usage d'habitation principale	100 premiers m ²
Locaux industriels et commerciaux	Locaux à usage industriel et leurs annexes	
	Entrepôts et hangars	Locaux exploités commercialement et non ouverts au public
	Parcs de stationnement couverts	Locaux exploités commercialement

Composition et mise en place de la taxe

La taxe d'aménagement (TA) est composée :

- D'une part communale lorsque la TA est instituée (taux de 1 à 5 % sur délibération du conseil municipal, pouvant être portée jusqu'à 20 % sur délibération motivée du conseil municipal si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux de superstructure est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs).
- D'une part départementale instituée par délibération du conseil général de Tarn-et-Garonne au taux de 2,2 % en 2016 en vue de financer la politique de protection des espaces naturels sensibles ainsi que des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes.

Les communes peuvent déléguer cette compétence à l'EPCI compétent en matière de PLU, à la majorité qualifiée prévue par le code général des collectivités territoriales.

Dans ce cas, une délibération de l'EPCI prévoit les conditions du reversement aux communes en tenant compte des charges respectives en matière d'équipements publics.

Les délibérations fixant le taux d'imposition et/ou les exonérations facultatives sont valables 1 an et sont reconduites de plein droit si une nouvelle délibération n'est pas adoptée avant le 30 novembre de l'année précédente (date dépôt préfecture). Cette nouvelle délibération sera alors effective au 1^{er} janvier de l'année suivante.

L'instauration de la taxe d'aménagement ou son renoncement est valable pour une durée minimale de 3 ans.

Toutes les personnes bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme (DP, PC) ainsi que les responsables de constructions illégales sont redevables de la taxe d'aménagement.

Le fait générateur de la taxe

Il peut-être

- la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ;
- la date de la délivrance du permis modificatif ;
- la date d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager ;
- la date de décision de non-opposition à une déclaration préalable.
- la date du procès-verbal constatant le ou les infractions

Le mode de calcul de la taxe

Le mode de calcul est établi à partir de trois paramètres :

- La surface taxable¹ des constructions ou le nombre d'emplacements ou d'installations.
- Une valeur forfaitaire unique en fonction de la nature du projet.
- Le taux de la taxe.

La taxe d'aménagement se calcule de la manière suivante :

SURFACE TAXABLE (ou nombre d'emplacements) x **VALEUR FORFAITAIRE** x **TAUX DE LA TAXE**

Une valeur forfaitaire unique, pour 2017 : 705 euros par m² de construction. Cette valeur est réactualisée au 1^{er} janvier de chaque année.

En revanche, la taxe d'aménagement est fixée de façon **forfaitaire** pour certains types d'installations :

Installations et aménagements		Valeur forfaitaire
Camping et habitations légères de loisirs (HLL)	tente, caravane et résidence mobile de loisirs	3.000 € / emplacement
	habitation légère de loisirs	10.000 € / emplacement
Equipements particuliers	piscine	200 euros / m2
	éolienne de plus de 12 m de hauteur	3.000 euros / éolienne
	panneaux photovoltaïques fixés au sol	10 € / m ²
Parkings	aires de stationnement non comprises dans la surface imposable de la construction	2.000 € / emplacement (1)

(1) Valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'EPCI compétent en matière de PLU/POS.

¹ La surface taxable de la construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu

intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies, sans distinction d'usage.



Exemples de calculs dans une commune où le taux est de 3 %, et le taux départemental à 2,5 % et sans exonérations facultatives.

Pour une habitation principale de 120 m², financée à l'aide d'un prêt à taux 0 %

Pour la part communale :

$$100 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 3 \% + 20 \text{ m}^2 \times 712 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = 1\,068 + 427 = \mathbf{1\,495 \text{ euros}}$$

Pour la part départementale :

$$100 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% + 20 \text{ m}^2 - (20 \text{ m}^2 \times 50\%) \times 712 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = 890 + 178 = \mathbf{1\,068 \text{ euros}}$$

soit un montant total de 2 563 euros

Pour une résidence secondaire de 120 m²

Pour la part communale :

$$120 \text{ m}^2 \times 712 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = \mathbf{2\,563 \text{ euros}}$$

Pour la part départementale :

$$120 \text{ m}^2 \times 712 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = \mathbf{2\,136 \text{ euros}}$$

soit un montant total de 4 699 euros

Pour un bâtiment industriel de 1 500 m²

Pour la part communale :

$$1\,500 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = \mathbf{16\,020 \text{ euros}}$$

Pour la part départementale :

$$1\,500 \text{ m}^2 - (1\,500 \text{ m}^2 \times 50\%) \times 356 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = 750 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = \mathbf{6\,675 \text{ euros}}$$

soit un montant total de 22 695 euros

Pour la réalisation d'une véranda de 20 m² avec une maison existante de 80 m²

80 + 20 = 100 m², les 20 m² bénéficient donc de l'abattement de la valeur forfaitaire.

Pour la part communale :

$$20 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = \mathbf{214 \text{ euros}}$$

Pour la part départementale :

$$20 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = \mathbf{178 \text{ euros}}$$

soit un montant total de 392 euros

Pour la réalisation d'une véranda de 30 m² avec une maison existante de 80 m²

80 + 30 = 110 m² – 100 premiers mètres carrés = 10 m² ; 20 m² bénéficient donc de l'abattement de la valeur forfaitaire et 10 m² n'en bénéficient pas.

Pour la part communale :

$$20 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 3 \% + 10 \text{ m}^2 \times 712 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = 214 + 214 = \mathbf{428 \text{ euros}}$$

Pour la part départementale :

$$20 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% + 10 \text{ m}^2 \times 712 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = 178 + 178 = \mathbf{356 \text{ euros}}$$

soit un montant total de 784 euros

Exemples de calculs dans une commune où le taux est de 3 %, le taux départemental à 2,5 %, avec une exonération de 50 % pour les prêts à taux 0 % et une exonération de 25 % pour les bâtiments industriels

Pour une habitation principale de 120 m², financée à l'aide d'un prêt à taux 0%

Pour la part communale :

$$100 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 3 \% + 20 \text{ m}^2 - (20 \text{ m}^2 \times 50\%) \times 712 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = 1\,068 + 214 = \mathbf{1\,282 \text{ euros}}$$

pour la part départementale:

$$100 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% + 20 \text{ m}^2 - (20 \text{ m}^2 \times 50\%) \times 712 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = 890 + 178 = \mathbf{1\,068 \text{ euros}}$$

soit un montant total de 2 350 euros

Pour une résidence secondaire de 120 m²

Pour la part communale :

$$120 \text{ m}^2 \times 712 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = \mathbf{2\,563 \text{ euros}}$$

Pour la part départementale :

$$120 \text{ m}^2 \times 712 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = \mathbf{2\,136 \text{ euros}}$$

soit un montant total de 4 699 euros

Pour un bâtiment industriel de 1 500 m²

Pour la part communale:

$$1\,500 \text{ m}^2 - (1\,500 \text{ m}^2 \times 25\%) \times 356 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = 1\,125 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = \mathbf{12\,015 \text{ euros}}$$

Pour la part départementale:

$$1\,500 \text{ m}^2 - (1\,500 \text{ m}^2 \times 50\%) \times 356 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = 750 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = \mathbf{6\,675 \text{ euros}}$$

soit un montant total de 18 690 euros

Liquidation de la taxe

Les services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département, sont seuls compétents pour établir et liquider la taxe d'aménagement (Art L331-19 et R331-9 du code de l'urbanisme). C'est la Direction Départementale des Territoires qui est en charge de calculer, liquider la taxe d'aménagement pour le compte des communes et du conseil départemental.

Renseignements auprès du bureau Urbanisme et Fiscalité de la DDT 82

Maison des Services de l'État de Castelsarrasin

Tél : 05 63 22 85 60

Recouvrement de la taxe

Une information par courrier sur le montant de la taxe d'aménagement dont vous devrez vous acquitter vous sera envoyée dans les 3 mois après la délivrance de votre autorisation à construire.

Pour un montant inférieur à 1 500 euros, l'avis d'imposition unique est émis 12 mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire. Pour un montant égal ou supérieur à 1 500 euros, deux avis d'imposition sont émis respectivement à 12 et 24 mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire.

Le montant de la TA est reversé aux collectivités, net de frais de gestion (un prélèvement de 3% du montant sera effectué par l'Etat pour frais d'assiette et de recouvrement).

Pour améliorer l'information des collectivités territoriales en vue de leurs prévisions budgétaires, l'administration en charge de l'urbanisme fournira avant le 1^{er} mars de chaque année, aux collectivités territoriales bénéficiaires, les éléments concernant l'année civile précédente nécessaires aux simulations de recette.

Les comptables publics seront vos interlocuteurs pour tout ce qui concerne le recouvrement de la taxe (établissement d'un échéancier, etc.). Leur contact sera précisé sur le titre de paiement de la taxe.

Les réclamations sur l'assiette de la TA

Les réclamations peuvent être présentées, en fonction des cas, jusqu'au 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle de l'émission du premier titre de perception ou titre unique ou jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle de la notification de la proposition de rectification.

L'imprimé de « déclaration des éléments nécessaires au calcul de l'imposition »

Les éléments indiqués sur cet imprimé (joint aux demandes d'autorisation d'urbanisme) sont très importants car c'est sur la base de celui-ci que la taxe d'aménagement est calculée. C'est pourquoi, il faut être vigilant sur les points suivants : il est nécessaire de renseigner la surface taxable créée, cadre 1.1 du Cerfa qui correspond à la surface du projet. Afin de bénéficier de l'abattement de la valeur forfaitaire, si vous y avez droit, il faut impérativement que le(s) tableau(x) concernant la ou les destination(s) du projet soient complétés (cadres 1.2.1 et 1.2.3 du Cerfa) ainsi que la surface taxable existante (cadre 1.2.2 du Cerfa) qui comprend toutes les surfaces sur le terrain avant la réalisation du projet, notamment l'habitation (rez-de-chaussée, sous-sol, étage, combles, garage...).



A la taxe d'aménagement, s'ajoute la redevance d'archéologie préventive, calculée sur les mêmes bases, au taux de 0,4 %.

Vous pouvez également consulter le feuillet n°292 sur lequel figurent notamment les exonérations de plein droit (constructions de service public, associations loi 1901...)

Si votre construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, se rapprocher de la commune pour une information sur le paiement éventuel de la Participation à l'Assainissement Collectif (PAC).