

Informations sur les taxes d'urbanisme

Pourquoi des taxes d'urbanisme ?

Votre projet de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'aménagement peut, selon sa nature, générer une **Taxe d'Aménagement (TA)** et une **Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)**.

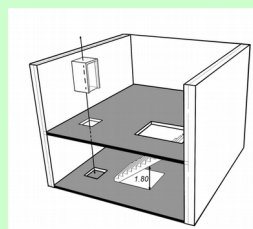
- ✓ La TA comprend une part communale finançant les équipements publics communaux et une part départementale finançant la protection et la gestion des espaces naturels et sensibles ainsi que les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).
- ✓ La RAP est destinée à financer les fouilles archéologiques. Elle est due pour les travaux ou aménagements affectant le sous-sol.

Quel en est le mode de calcul ?

ASSIETTE	X	VALEUR FORFAITAIRE	X	TAUX
Surface taxable créée		726 € le m ² * (valeur 2018)		TA
Surface des bassins de piscine		200 € le m ²		<i>Part communale</i> (se renseigner auprès de la mairie) : taux fixé par délibération de la commune ou du groupement de communes (taux commun compris entre 1 % et 5 %, pouvant être porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs).
Surface des installations de panneaux photovoltaïques au sol		10 € le m ²		
Nombre de places de stationnement extérieur		2000 € l'emplacement		
Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs		3000 € l'emplacement		<i>Part départementale</i> : taux fixé par délibération du Conseil départemental de Loir-et-Cher (2,5 % pour l'année 2018).
Nombre d'habitations légères de loisirs		10000 € l'emplacement		RAP
Nombre d'éoliennes d'une hauteur > à 12 m		3000 € l'éolienne		Taux national fixé à 0,4 % pour l'année 2018.
* valeur 705 € en 2017				

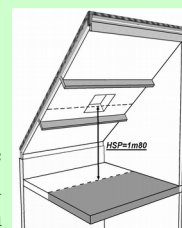
Qu'est-ce que la surface taxable ?

La surface taxable est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, dont on déduit :



les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier

les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m



Ainsi, les surfaces **des garages, des vérandas, des serres, des abris de jardin**, notamment, **sont des surfaces taxables**.

Exemple de calcul pour une maison d'habitation de 140 m² de surface taxable avec 1 place de stationnement située à l'extérieur de la construction (valeur 2018) :

Taux communal = 5 % (selon les communes)
Taux départemental = 2,5 %
Taux de la RAP = 0,4 %
Abattement de 50 % pour les 100 premiers m²

Part communale :
100 m² x (726/2) x 5 % = 1815 €
40 m² x 726 x 5 % = 1452 €
1 pl x 2000 x 5 % = 100 €
Part départementale
100 m² x (726/2) x 2,5 % = 908 €
40 m² x 726 x 2,5 % = 726 €
1 pl x 2000 x 2,5 % = 50 €
RAP
100 m² x (726/2) x 0,4 % = 145 €
40 m² x 726 x 0,4 % = 116 €
1 pl x 2000 x 0,4 % = 8 €
Total à régler = 5 320 €

Quelles sont les déductions qui peuvent s'appliquer au calcul ?

Abattement de la valeur forfaitaire (article L 331-12 du Code de l'Urbanisme) :

Certains locaux bénéficient d'un abattement de 50 % de la valeur forfaitaire appliquée au calcul des taxes d'urbanisme ($726 \text{ €}/2 = 363 \text{ €}$), notamment :

- ✓ les locaux à usage d'habitation principale, dans la limite des 100 premiers m² ;
- ✓ 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.

Exonérations de plein droit et exonérations facultatives (articles L 331-7 et L 331-9 du Code de l'Urbanisme) :

Certaines constructions peuvent être exonérées, partiellement ou en totalité, par le Conseil départemental pour la part départementale ou par les communes pour la part communale, (par exemple, en 2018, le Conseil départemental de Loir-et-Cher a exonéré les abris de jardin soumis à déclaration préalable, les commerces de détail inférieurs à 400 m², les immeubles classés, les logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé par l'État (PLS, PLUS, PSLA, ...) hors PLAI ou PTZ+).

Les questions les plus fréquentes

Quand dois-je payer la taxe ?

La Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) vous transmettra le (ou les) titre(s) de paiement avec les échéances précises.

Le paiement s'effectue en 2 fractions égales à acquitter au plus tôt à l'expiration d'un délai de 12 et 24 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

Les taxes d'un montant inférieur ou égal à 1500 € sont recouvrables en une seule échéance à l'expiration du délai de 12 mois.

La redevance d'archéologie préventive, quel que soit son montant, est à payer en une seule échéance.

Attention : Les taxes d'urbanisme sont à régler à réception des titres de perception.

Je n'ai pas encore commencé mes travaux, dois-je tout de même payer cette taxe ?

OUI, cette taxe est indépendante de l'avancement de vos travaux. Elle est générée automatiquement après chaque autorisation d'urbanisme.

Que faire en cas d'abandon de projet avant la réalisation des travaux ?

Il convient d'adresser sur courrier libre une demande d'annulation à la mairie de votre lieu de construction projetée.

Dois-je payer une taxe pour les places de stationnement situées sur mon terrain ?

OUI, la taxe est due au nombre de places pour toute nouvelle place de stationnement créée sur votre terrain qu'elles soient couvertes (carport) ou non.



Comment compléter les imprimés ?

Afin d'obtenir le calcul de votre taxe au plus juste, vous **devez renseigner avec précision** votre demande d'autorisation d'urbanisme partie projet et partie fiscale (Déclaration des Éléments Nécessaires au Calcul des Impositions) en veillant notamment aux renseignements et à la cohérence des informations suivantes :

- ✓ date et lieu de naissance de chaque demandeur,
- ✓ pour les personnes morales : n° SIRET et coordonnées complètes du représentant légal,
- ✓ la surface taxable créée,
- ✓ la surface existante avant travaux de toutes les constructions existantes sur l'ensemble de la propriété,
- ✓ la ventilation des surfaces par destination (résidence principale, commerce, ...),
- ✓ le nombre de places de stationnement extérieur (exclure celles se trouvant dans un garage clos et couvert),
- ✓ la date et la signature.



La déclaration de la surface de plancher et de la surface taxable relève de votre responsabilité.



Lorsque vous déménagez, pensez à signaler votre nouvelle adresse à la DDT

Où s'adresser ?

Formulaires, références réglementaires : ➡ Sur le site internet : www.service-public.gouv.fr

Taux, exonérations facultatives : ➡ Mairie de la commune où se situe votre projet

Modalités de calcul, réglementation : ➡ Direction Départementale des Territoires (DDT)
Unité Droit et fiscalité de l'urbanisme
Courriel : ddt-fiscalite-urbanisme@loir-et-cher.gouv.fr

Modalités de paiement de la taxe : ➡ Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) relevant de l'adresse du demandeur.