

LA SURFACE TAXABLE (ST)

La taxe d'aménagement est calculée en fonction de la « surface taxable » créée (articles L.331-10 et R.331-7 du code de l'urbanisme).

Surface taxable = somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculée au nu intérieur des façades

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

moins les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

moins les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

PART DÉPARTEMENTALE ET PART COMMUNALE

La TA est composée de deux parts :

- part départementale (taux de 2 % pour les Côtes-d'Armor)
- part communale (taux fixé par délibération du conseil municipal) : 1%

LA VALEUR FORFAITAIRE (valeur 2017)

- 705 € / m²
- un abattement de 50 % de la valeur forfaitaire est applicable sur les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes : soit 352,50 € / m²

MÉTHODE DE CALCUL DE LA TAXE

Formule générale = surface taxable (en m²) x valeur forfaitaire (en euros par m²) x taux

Construction nouvelle :

Pour les 100 premiers m² :

--Part communale = 100 m² x 352,50 €/m² x 1 %

--Part départementale = 100 m² x 352,50 €/m² x 2 %

Pour la surface taxable restante :

--Part communale = (surface excédant 100 m²) x 705 €/m² x 1 %

--Part départementale = (surface excédant 100 m²) x 705 €/m² x 2 %

Extension : (2 cas)

- Si la surface existante est déjà supérieure à 100 m², aucun abattement ne sera appliqué.
- Si la surface existante est inférieure à 100 m², seuls les m² conduisant à atteindre ce seuil bénéficieront d'un abattement (ex : 80 m² existants : seuls 20 m² bénéficieront de l'abattement)

CAS PARTICULIERS

STATIONNEMENTS :

Stationnement dans une construction couverte et totalement close (garage en annexe ou en extension) : la surface est intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée de la même manière.

Stationnement extérieur (aire de stationnement matérialisée ou non) OU dans une construction couverte et partiellement close (ex : de type préau/carport) : taxation au nombre d'emplacements créés pour une valeur forfaitaire de 2000 € chacun.

--Part communale = nb d'emplacements x 2000 €/emplacement x 1%

--Part départementale = nb d'emplacements x 2000 €/emplacement x 2 %

ANNEXES (abris de jardin, remise, local vélos etc...) :

Dès lors qu'elles constituent de la surface taxable, leur surface est intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée comme telle. Elles peuvent donc bénéficier de l'abattement de 50 % (cité plus haut) si la ou les constructions existantes sur le terrain présentent une surface taxable inférieure à 100 m².

PISCINES non closes et non couvertes (en extérieur) :

Taxation de la superficie seule du bassin pour une valeur forfaitaire de 200 €/m².

--Part communale = superficie bassin (en m²) x 200 €/m² x 1%

--Part départementale = superficie bassin (en m²) x 200 €/m² x 2 %

PISCINES closes et couvertes (sous abri piscine ou dans une pièce de la maison) :

Taxation du bassin (cf. ci-dessus) + taxation du reste de la superficie de la construction ne constituant pas de la surface de bassin et donc intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée de la même manière.

EXONÉRATIONS FACULTATIVES

Les locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) peuvent faire l'objet d'une exonération après délibération : **NON**

Les abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à Déclaration Préalable peuvent aussi faire l'objet d'une exonération depuis le 01/01/2015 après délibération : **NON**

MODALITÉS DE PAIEMENT

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois (à compter de l'autorisation de construire) ou en une seule échéance à 12 mois si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €.

CONTRÔLES ET SANCTIONS

L'administration dispose d'un « droit de reprise » jusqu'au 31 décembre de la quatrième année qui suit celle de la délivrance de l'autorisation (ou de la sixième année dans certains cas). En plus du montant de la taxe d'aménagement à payer, la sanction fiscale applicable est une pénalité de 80% en cas de construction sans autorisation ou en infraction à l'autorisation.

Information sur la REDEVANCE ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (RAP)

Conformément au I de l'article L 524-7 du code du patrimoine, lorsque la RAP est perçue sur les travaux soumis à autorisation d'urbanisme, **son assiette est identique à celle de la taxe d'aménagement dès lors qu'il y a affectation du sous-sol, même si la totalité du projet n'affecte pas le sous-sol**. Il est important d'indiquer sur la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, à la rubrique « Redevance d'archéologie préventive » la **profondeur du(des) terrassement(s)** nécessaire(s) à la réalisation de votre projet.

Même calcul que pour la Taxe d'Aménagement ; le taux national est de 0,40 % :

Surface ou nombre x valeur forfaitaire x 0,40 %