

Informations sur les taxes d'urbanisme

édition 2024

Votre projet de construction, de reconstruction après démolition, d'agrandissement, de rénovation ou d'aménagement, soumis à déclaration préalable de travaux ou à permis de construire ou d'aménager, peut, selon sa nature, générer une **taxe d'aménagement** (TAM) et une **taxe d'archéologie préventive** (TAP).

La TAM comprend une part communale finançant les équipements publics communaux (non nécessairement liés à votre construction : voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, ...) et une part départementale finançant la protection et la gestion des espaces naturels sensibles du département, ainsi que le Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE).

La TAP assure le financement des services archéologiques. Elle s'applique à l'ensemble des constructions ou aménagements affectant le sous-sol (même sans réalisation de fouilles archéologiques).

MODE DE CALCUL DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET DE LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

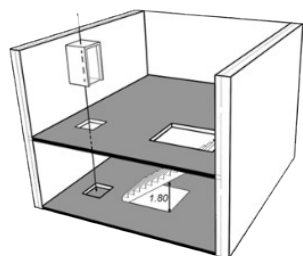
La formule applicable est :

SURFACE OU NOMBRE	X	VALEUR FORFAITAIRE	X	TAUX
Surface taxable créée des constructions (voir définition ci-après)		930 € le m ² *		TAM - Part communale 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) <i>Se renseigner auprès de la mairie</i> TAM - Part départementale Taux fixé à 2,5 % par délibération du Conseil départemental de la Charente-Maritime TAP Taux national fixé à 0,40 %
Nombre de places de stationnement extérieur (situées à l'air libre ou dans un espace non totalement clos et/ou couvert)		3 000 € par emplacement pouvant aller jusqu'à 6 000 € (selon la délibération de la collectivité)		
Surface des bassins de piscine		258 € le m ²		
Surface des panneaux photovoltaïques installés au sol		10 € par m ²		
Nombre d'éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 m		3 000 € par éolienne		
Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs (dans les campings)		3 000 € par emplacement		
Nombre d'emplacements d'habitations légères de loisir (dans les campings)		10 000 € par emplacement		

* valeur 2025 réactualisée annuellement

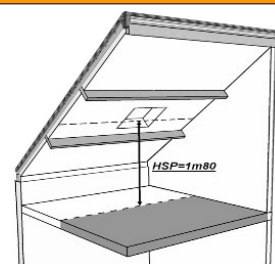
CALCUL DE LA « SURFACE TAXABLE »

La « surface taxable » d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau de la construction, calculées à partir du nu intérieur des façades, dont on déduit :



- les vides et trémies correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs

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



Nota : Toute construction close et couverte d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m constitue de la surface taxable, quel que soit son usage. Ainsi, les annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serres ou vérandas, peuvent être soumises à taxation.

DÉDUCTIONS POUVANT S'APPLIQUER AU CALCUL :

Certaines exonérations sont au choix de la collectivité, consulter votre mairie

Exonérations de plein droit et exonérations facultatives

Certaines constructions sont exonérées de la totalité de la taxe d'aménagement et de la TAP sur l'ensemble du territoire (ex. : bâtiments des exploitations agricoles).

D'autres constructions peuvent être exonérées, partiellement ou en totalité, par le Conseil départemental pour la part départementale ou par les communes pour la part communale (ex. : abris de jardin, locaux industriels ou artisanaux).

Abattement de la valeur forfaitaire

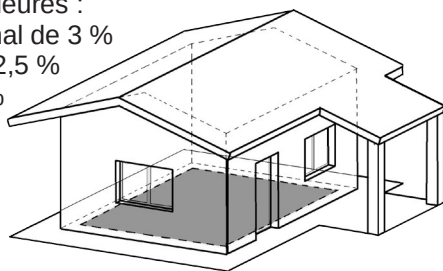
Certains locaux bénéficient d'un abattement de 50 % de la valeur forfaitaire appliquée au calcul des taxes d'urbanisme (914 € / 2 = 457 €), notamment :

- locaux à usage d'habitation principale, dans la limite des cent premiers mètres carrés ;
- locaux à usage industriel et artisanal et leurs annexes ;
- entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

EXEMPLE DE CALCUL

Construction d'une habitation à usage de résidence principale, créant 120 m² de surface taxable (garage compris) et deux places de stationnement extérieures :

- avec un taux communal de 3 %
- taux départemental : 2,5 %
- taux de la TAP : 0,4 %



TAM	100 m ² x (914 € / 2) x 3 % = 1 371 €
Part communale	20 m ² x 914 € x 3 % = 548,4 €
	2 places x 3000 € x 3 % = 180 €
TAM	100 m ² x (914 € / 2) x 2,5 % = 1 142,5 €
Part départementale	20 m ² x 914 € x 2,5 % = 457 €
	2 places x 3000 € x 2,5 % = 150 €
TAP	100 m ² x (914 € / 2) x 0,4 % = 182,8 €
	20 m ² x 914 € x 0,4 % = 73,12€
	2 places x 3000 € x 0,4 % = 24 €
Total taxe d'aménagement : 2 099,4 € + 1 749,5 € = 3 848,9 €	
Total taxe d'archéologie préventive : 279,92 €	

QUELLES DEMARCHES DOIS-JE REALISER ?

Lorsque le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé après le 1^{er} septembre 2022 :

Vous devez, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, déclarer les éléments de consistance de votre construction. Pour cela, rendez-vous sur votre espace sécurisé sur **www.impots.gouv.fr**, service « Biens immobiliers ».

Les éléments indiqués seront utilisés pour déterminer l'évaluation cadastrale de votre bien (qui sera la base de votre imposition aux taxes foncières notamment), et le calcul de vos taxes d'urbanisme.

L'accès au service « Biens immobiliers » sur impots.gouv.fr permet de traiter l'ensemble des démarches fiscales.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) auprès des services de l'urbanisme de la mairie reste nécessaire, ne l'oubliez pas !

Renseignez-vous sur

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F23263>



COMMENT ET QUAND PAYER LES TAXES ?

Le recouvrement des taxes d'urbanisme est réalisé par la direction départementale des Finances publiques de la Charente-Maritime (DDFIP 17).

La TAM d'un montant total inférieur ou égal à 1 500 € est à payer en une seule échéance, à réception d'un titre de perception émis par la DDFIP, 3 mois après la date d'achèvement des travaux.

Si le montant total de la TAM est supérieur à 1 500 €, le paiement s'effectue en 2 échéances :

- pour moitié, à réception d'un premier titre de perception émis par la DDFIP, 3 mois après la date d'achèvement des travaux ;
- pour l'autre moitié, à réception d'un second titre de perception émis 6 mois après le 1^{er} titre.

La taxe d'archéologie préventive, quel que soit son montant, est à payer en une seule échéance, à réception d'un titre de perception distinct émis par la DDFIP, 3 mois après l'achèvement des travaux.

Si la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant le 1^{er} septembre 2022 :

- si le montant est inférieur à 1 500 € : à régler en 1 échéance 1 an après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation d'urbanisme
- si le montant est supérieur à 1 500 € : à régler en 2 échéances de montant égal :

* la première : 1 an après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation

* la seconde : 2 ans après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation

OÙ S'ADRESSER ?

Références réglementaires, formulaires	Sur le site internet : www.service-public.gouv.fr / www.impots.gouv.fr
Taux, exonérations facultatives	Mairie de la commune où se situe votre projet (service ou agent chargé de l'urbanisme)
Modalités de calcul, réglementation	Dossiers déposés avant le 01/09/2022 : Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime (DDTM 17) – service Aménagement – Taxes d'urbanisme 89 avenue des Cordeliers - CS 80000 - 17018 LA ROCHELLE CEDEX 1 Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 9h à 12h et 14h à 17h, au 05.16.49.61.00, en précisant la commune du projet. Accueil physique sur rendez-vous. Dossiers déposés après le 01/09/2022 : Service Départemental des Impôts Fonciers : Site La Rochelle 26 av. de Fétilly – BP 80808 – 17020 La Rochelle Site Saintes 4 cours Charles De Gaulle 17108 Saintes Cedex Accueil le matin de 8h30 à 12h30 et sur rendez-vous (prendre rendez-vous sur votre espace particulier sécurisé sur www.impots.gouv.fr)
Modalités de paiement de la taxe	Direction départementale des Finances publiques de la Charente-Maritime (DDFIP 17) – Pôle TAM - 24 avenue de Fétilly - BP 40587 - 17021 LA ROCHELLE CEDEX 1 - ddfip17.pgpr.produitsdivers@dgfip.finances.gouv.fr - Tél. 05.46.00.99.55