

FICHE TECHNIQUE : TAXE D'AMENAGEMENT

Introduit par la loi de finances du 29 décembre 2010, la taxe d'aménagement a remplacé depuis le 1^{er} mars 2012, la Taxe Locale d'Équipement (TLE), la Taxe Départementale des Conseils d'Architecture et d'Environnement (TDCAUE) et la Taxe Départementale sur les Espaces Naturels Sensibles (TDENS).

Les autres taxes d'urbanisme (Participation pour Voirie et Réseaux, Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement) sont totalement supprimées depuis janvier 2015.

La taxe comporte deux parts :

- une part communale dont le taux est fixé par le Conseil Municipal : le taux appliqué sur la commune de Guichen est de 5% (délibération n°11-316 du 29/11/2011). Un taux de 4% est appliqué sur les zones d'activités relevant de la compétence communautaire (délibération n°21-299 du 23/11/2021) ;
- une part départementale dont le taux est fixé par le Conseil Général : le taux appliqué sur le département d'Ille-et-Vilaine est de 1.85%

La taxe d'aménagement est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction (d'une surface supérieure à 5 m²), de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable).

Le mode de calcul de la Taxe d'Aménagement

<p>Surface taxable déclarée en m² X Valeur forfaitaire X le taux</p>

Valeur forfaitaire

L'assiette de la Taxe :

- **une seule valeur fixée à 886 € par m² (pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023)**
- la surface prise en compte pour déterminer la valeur forfaitaire de la construction assujettie est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond > 1,80 m calculée à partir du nu inférieur des façades du bâtiment déduction faite des vides et trémies (surface taxable)
- les aménagements et installations suivantes ont des valeurs fixées forfaitairement, à savoir :

Aménagements et installations	Valeur forfaitaire
Emplacement de tentes, caravanes, résidences de loisirs mobiles	3 000 € /emplacement
Emplacement des habitations légères de loisirs (HLL)	10 000 € /emplacement
Piscines	250 € / m²
Éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	3 000 € /éolienne
Panneaux photovoltaïques au sol	12 €/m ² de surface de panneau
Parkings à l'air libre	2 500 € /emplacement

Abattement obligatoire

L'abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction. Il est de 50 % soit une valeur forfaitaire par m² de 443 €.

Il concerne :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, hors du champ d'application du PLAI
- **les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale**
- les locaux à usage industriel ou artisanal, dont les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Exemples de calcul

1/ Construction d'une maison d'habitation de 150 m² de surface taxable garage compris + réalisation de 2 places extérieures non closes

Part communale :

100 premiers m² X 443 € X (5/100) + 50 m² restants X 886 € X (5/100) = 4430 €

2 places de stationnement X 2500€ X (5/100) = 250 €

soit **4680 €**

Part départementale :

100 premiers m² X 443 € X (1,85/100) + 50 m² restants X 886 € X (1,85/100) = 1639,10 €

2 places de stationnement X 2500€ X (1,85/100) = 92,50 €

soit **1731,60 €**

Total de la Taxe d'Aménagement : 6411,60 €

2/ Construction d'une piscine non-couverte dont le bassin fait 25 m²

Part communale :

$$25 \text{ m}^2 \times 250\text{€} \times (5/100) = \mathbf{312,50 \text{ €}}$$

Part départementale :

$$25 \text{ m}^2 \times 250\text{€} \times (1.85/100) = \mathbf{115,60 \text{ €}}$$

Total de la Taxe d'Aménagement : 428,10 €

Vous pouvez également estimer votre taxe d'aménagement via le simulateur proposé sur le site du Ministère chargé de l'urbanisme :

<https://www.ecologie.gouv.fr/calcul-taxe-damenagement>

Exonérations

Exonérations de plein droit

- les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat
- les constructions d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un taux de TVA réduit dès lorsqu'ils sont financés par des subventions et prêts aidés par l'Etat (PLAI)
- dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisirs, les surfaces des bâtiments affectés aux activités équestres
- les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national ou dans les zones d'aménagement concerté, lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs et aménageurs
- les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial, dans les limites de durée prévues par cette convention
- les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan des risques miniers sur des biens construits ou aménagés mis à la charge des propriétaires
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans
- les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 5 mètres carrés.

Exonérations facultatives prises par la délibération du Conseil Municipal

n°11-316 du 29/11/2011 :

1/ Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1°) de l'article L 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2°) de l'article L 331-7. Il s'agit des logements sociaux financés en PLUS, PLS, PSLA et les hébergements locatifs sociaux tels que :

- les logements foyers pour personnes handicapées financés en PLUS ou PLS,
- les logements foyers pour personnes âgées financés en PLUS ou PLS,
- les résidences sociales financées en PLUS ou PLS,
- les Foyers de travailleurs migrants (extension - réhabilitation)
- les hébergements d'urgence financés en prêt pour le logement d'urgence (PLU),
- les hébergements d'urgence financés en prêt expérimental,
- les centres d'hébergement d'urgence (CHRS),
- les résidences hôtelières à vocation sociale (sur agrément du Préfet), les parties consacrées au logement des établissements d'enseignement aux jeunes handicapés ou présentant des difficultés d'adaptation et conventionnés avec le Préfet.

n°14-039 du 25/02/2014 :

2/ Les abris de jardin soumis à déclaration préalable.

La Redevance d'archéologie préventive

Au 1er janvier 2013, l'exonération de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) des constructions individuelles réalisées pour elle-même par une personne physique est supprimée. Ainsi, les particuliers devront s'acquitter de la RAP lorsqu'ils obtiendront une autorisation d'urbanisme (surface créée supérieure à 5 m²).

Pour 2023, le taux de la redevance est de :

- 0,40 % de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier pour les projets soumis à autorisation ou déclaration ;
- 0,64 € par m² (contre 0,60 €/m² en 2013) pour les autres projets d'aménagement, montant indexé sur le coût de la construction.

Le mode de calcul de la RAP est identique à celui de la Taxe d'Aménagement.

Comme en matière de taxe d'aménagement, les particuliers peuvent bénéficier d'un abattement de 50 % applicable aux 100 premiers m² de locaux d'habitation en résidence principale.