

INFORMATIONS SUR LES TAXES D'URBANISME 2022

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 du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

La RAP est destiné à financer les fouilles archéologiques. Elle est due dès lors que les travaux ou aménagements affectent le sous-sol quelle que soit la profondeur. Pour l'année 2022, le taux de la RAP est à 0,40 %.

QUEL EST LE MODE DE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT ?

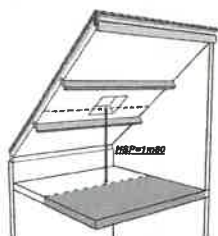
La formule applicable est : **Assiette** x **Valeur forfaitaire** x **Taux** (communal, départemental, RAP)

Assiette	Valeur forfaitaire en €	Taux
Surface taxable créée	820 € le m ² *	Fixé par délibération des communes ou EPCI Commune de TERRANJOU, 3%
Surface des bassins de piscine	200 € le m ²	
Surface des installations de panneaux photovoltaïques au sol	10 € le m ²	Fixé par délibération du Conseil général de Maine-et-Loire (2,5 % pour l'année 2022) Fixé à 0,40 % pour la RAP
Nombre de places de stationnement extérieur	2 000 € l'emplacement (jusqu'à 5000 € sur délibération du Conseil Municipal)	
Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir	3 000 € l'emplacement	
Nombre d'Habitations Légère de Loisir	10 000 € l'unité	
Nombre d'éoliennes d'une hauteur > à 12 m	3 000 € l'éolienne	

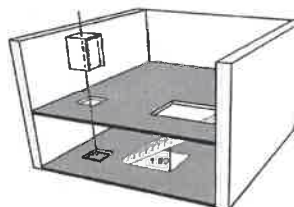
* valeur 2022 (767 € en 2021)

COMMENT SE CALCULE LA SURFACE TAXABLE ?

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



les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80 m.



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

Ainsi, les surfaces des garages, tous les combles y compris ceux constitués d'un simple faux plafond ou encombré par un système de fermettes sont des surfaces taxables. Les surfaces démolies ne viennent pas en déduction des surfaces taxables créées.

QUELLES SONT LES DÉDUCTIONS QUI PEUVENT S'APPLIQUER AU CALCUL ?

Certains aménagements et constructions sont exonérés de taxes d'urbanisme de plein droit.

Ex : les constructions et aménagements destinés à un service public.

D'autres peuvent bénéficier d'exonération totale ou partielle de taxe d'aménagement sur délibération du conseil municipal (pour la part communale) et sur délibération du conseil départemental (pour la part départementale). Ex : prêt à taux zéro renforcé, les abris de jardins soumis à déclaration préalable.

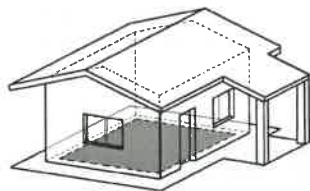
Par ailleurs, un abattement automatique de 50% sur la valeur forfaitaire liée aux surfaces taxables (820 € / 2 = 410 €) pour :

- les logements sociaux financé par un PLUS, PLAS ;
- les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes ;
- les locaux à usage industriel, artisanal et leurs annexes ;
- les entrepôts et hangars non ouverts au public et faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnements couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

EXEMPLE DE CALCUL

140 m² de surface taxable.
 Taux communal = 3 %
 Taux départemental = 2,5 %
 Taux de la RAP = 0,4 %.

Part de la RAP
 100 m² x (820/2) x 0,4 % = 164 €
 40 m² x 820 x 0,4 % = 131 €



Total à payer : 4 354 €

Part communale
 100 m² x (820/2) x 3% = 1 230 €
 40 m² x 820 x 3% = 984 €

Part départementale
 100 m² x (820/2) x 2,5 % = 1 025 €
 40 m² x 820 x 2,5 % = 820 €

COMMENT COMPLÉTER LES IMPRIMÉS ?

Vous devez renseigner votre demande d'autorisation d'urbanisme et notamment la partie fiscale « Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions » avec précision en veillant notamment à la présence et à la cohérence des informations suivantes :



- date et lieu de naissance de chaque demandeur ;
- pour les personnes morales, n° de SIRET et coordonnées complètes du représentant légal ;
- la surface taxable totale créée ;
- en cas d'extension de logement, la surface taxable existante avant travaux de l'habitation et ses annexes sur l'ensemble de la propriété ;
- la ventilation des surfaces par destination (résidence principale, artisanat...) ;
- le nombre de places de stationnement extérieur créé (exclure celles se trouvant dans un garage clos et couvert) ;
- la profondeur des fondations pour réaliser les travaux et aménagements ;
- la date, nom(s) du ou des signataire(s) et signature(s) .

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

Reportez-vous à la fiche d'aide pour le calcul des surfaces jointe en annexe du formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme.

QUI DOIT PAYER LES TAXES ?

Les redevables des taxes d'urbanisme sont les bénéficiaires de l'autorisation d'urbanisme mentionnés à la rubrique 1 du formulaire de demande. Les autres demandeurs, renseignés au besoin sur la fiche complémentaire, sont quant à eux solidairement responsables du paiement des taxes.

QUI PREVENIR EN CAS DE CHANGEMENT D'ADRESSE AVANT RECEPTION DES TITRES DE PERCEPTION ?

Il est impératif de signaler votre changement d'adresse à la DDT afin que celui-ci soit pris en compte lors de l'émission des titres de perception.

QUAND PAYER LES TAXES ?

Le paiement de la TA s'effectue en 2 fractions égales à acquitter à l'expiration d'un délai de 12 et 24 mois à compter de la date d'autorisation de construire. Le fait générateur de la taxe est la date d'autorisation et non la date de début ou de fin de travaux.

Si la TA est inférieure ou égale à 1500 euros, elle est recouvrable en une seule échéance à l'expiration du délai de 12 mois.

La RAP est, quant elle, exigible en une échéance unique à l'expiration du délai de 12 mois.

ATTENTION – A partir du 1^{er} septembre 2022, la compétence taxe est transférée à la DGFIP.

Pour les dossiers déposés à compter de cette date, le recouvrement se fera 90 jours après le dépôt de la fin de travaux au sens fiscal (article 1406 du CGI)

QUE FAIRE EN CAS D'ABANDON DE PROJET AVANT REALISATION DES TRAVAUX ?

Il convient d'adresser sur courrier libre une demande d'annulation à la mairie de votre lieu de construction projeté. Les taxes ne peuvent être annulées que dans la mesure où les travaux n'ont pas été entrepris.

OÙ S'ADRESSER ?

Pour les informations concernant :

Les références réglementaires, les formulaires	service public.gouv.fr
Les taux, exonérations facultatives	Mairie de la commune où se situe votre projet ou Direction départementale des territoires de Maine-et-Loire.
Les demandes de simulation, la réglementation, les modalités de calcul, l'assiette des taxes d'urbanisme	Direction départementale des territoires : 02 41 86 65 00 Simulation/Calcul par courriel : ddt-taxes-urbanisme@maine-et-loire.gouv.fr Accueil téléphonique du lundi au vendredi (9h00-12h00 et 14h00-17h00) (16h00 le vendredi) - Accueil physique uniquement sur rendez-vous.
Les modalités de paiement des taxes d'urbanisme, le dépôt des réclamations après réception des factures.	Direction Départementale des Finances Publiques relevant de l'adresse postale du demandeur mentionné dans la demande d'autorisation d'urbanisme et figurant sur les titres de perception.