

La taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive pour une maison individuelle et ses annexes en Loire-Atlantique en 2022

La délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable donne lieu au paiement de la **Taxe d'Aménagement (TA)** calculée au vu de la **surface taxable (ST)**, des **stationnements** et **piscines** créés à l'occasion du projet (*art. L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants du code de l'urbanisme*). Par ailleurs, dès lors qu'il est nécessaire de creuser, quelle que soit la profondeur, celui-ci est soumis à la **Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)** (*art. L.524-1 et suivants et R.524-3 et suivants du code du patrimoine*). Ces taxes sont à payer 12 mois après la date de l'autorisation (travaux achevés ou non).

Important : pour les dossiers déposés à compter du 01/09/2022, les modalités de liquidation et de paiement des taxes changent (voir la présentation en page 3/3).

La Surface Taxable (en m²)

C'est la somme des surfaces (closes et couvertes) de chaque niveau calculées au nu intérieur des façades (l'épaisseur des murs extérieurs est exclue du calcul de la surface),

- diminuée des surfaces de plancher sous hauteur de plafond inférieure ou égale 1,80 m,
- diminuée des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- diminuée des vides et les trémies vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.

Les taux

La **TA** est composée de deux parts :

- communale ou intercommunale : taux de **X %** fixé par la commune (contacter la commune pour connaître le taux)
- départementale : taux de **2,5 %** fixé par le Conseil Départemental de la Loire-Atlantique,

La **RAP** est au taux national unique de **0,4 %**.

La valeur forfaitaire pour la taxation des surfaces

Elle est de **820 € / m²** pour l'année 2022 (*arrêté ministériel du 29 décembre 2021*).

Un **abattement de 50 %** lui est appliqué, la réduisant à **410 € / m²**, dans les cas suivants :

- pour les **100 premiers m²** de la construction d'une **nouvelle habitation principale** et de ses annexes,
- pour les locaux d'habitation/d'hébergement et leurs annexes bénéficiant d'un PLUS, PLS ou PSLA (hors PLAI)

Remarque : cas de l'extension de l'habitation principale existante et de ses annexes :

- si la surface taxable initiale est déjà supérieure à 100 m², il n'y a pas d'abattement,
- si la surface taxable initiale est inférieure à 100 m², il y a abattement sur la surface créée jusqu'au seuil de 100 m²
exemple : si l'existant est de 90 m² et que l'extension est de 60 m², l'abattement de 50 % ne s'applique que sur 10 m².

La méthode de calcul pour la taxation des surfaces

Le montant total à payer correspond à la somme des parts communale et départementale de la TA ainsi que de la RAP, calculées pour l'ensemble de la surface taxable créée, selon la formule suivante :

$$\text{surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux}$$

Résidences principales

		Pour les 100 premiers m ²	Au-delà des 100 premiers m ²	
TA	part com.	100 m ² x 410 x X %	ST restante x 820 x X %	} → Total de TA pour les surfaces
	part dép.	100 m ² x 410 x 2,5 %	ST restante x 820 x 2,5 %	
RAP		100 m ² x 410 x 0,4 %	ST restante x 820 x 0,4 %	→ Total de RAP pour les surfaces

Résidences secondaires

Elles ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % pour les 100 premiers m².

La valeur forfaitaire de 820 €/m² s'applique à la **totalité de la surface taxable créée**.

Les annexes (garage, abris de jardin, remise, local vélos etc.)

Leur surface taxable est **intégrée et assimilée** à celle de l'habitation et taxée comme telle.



La taxation des aménagements

Stationnements :

- **Garage couvert et totalement clos :** taxation identique à celle de la construction principale (cf. recto).
- **Aires de stationnement extérieur** non comprises dans la surface taxable, qu'elles soient couvertes (carport, préau etc.) ou non : taxation au **nombre d'emplacements créés** (valeur forfaitaire de **2000 €** chacun*), calculée comme suit :
 - TA part com. = nombre d'emplacements x 2000 € x X %
 - TA part dép. = nombre d'emplacements x 2000 € x 2,5 %
 - RAP = nombre d'emplacements x 2000 € x 0,4 %

* cette valeur peut être relevée jusqu'à 5000 € sur délibération de la commune

Piscines :

Taxation de la **superficie du bassin** (valeur forfaitaire de **200 € / m²**), calculée comme suit :

- TA part com. = superficie bassin x 200 € x X %
- TA part dép. = superficie bassin x 200 € x 2,5 %
- RAP = superficie bassin x 200 € x 0,4 %

Piscines d'intérieur ou sous abri :

Taxation du **bassin** (cf. ci-dessus) + taxation de la **surface taxable générée autour du bassin**.

Les exonérations

(limitées au cas de la maison individuelle et de ses annexes)

Exonérations de plein droit (totales et sous conditions)	TA		RAP
	Part com.	Part dép.	
Constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) qui exonèrent la part communale et dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP)	Oui	Non	Non
Aménagements prescrits par un plan de prévention des risques		Oui	
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans		Oui	
Reconstruction de locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible		Oui	
Constructions dont la surface taxable est inférieure ou égale à 5 m ²		Oui	
Exonérations facultatives (selon délibération fixant également le pourcentage de la ST créée à exonérer)			
50 % maximum de la surface excédant 100 m ² pour les locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)	*	50 %	Non
Abris de jardin, pigeonniers et colombiers autorisés par une déclaration préalable	*	Non	Non
Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un PLUS, PLS ou PSLA (hors PLAI)	*	100 %	Non

* consulter la commune pour savoir si elle a pris une délibération d'exonération et quel taux elle a fixé

Modalités du traitement (applicables aux dossiers déposés jusqu'au 31/08/2022)

Détermination et information du montant des taxes

Le dossier est transmis par la commune à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) dans le mois qui suit la délivrance de l'autorisation. Elle calcule les montants de la TA et de la RAP puis en informe le bénéficiaire de l'autorisation par voie postale à l'adresse déclarée lors du dépôt du dossier.

Païement des taxes

Les titres de perception sont **transmis uniquement par voie postale** à l'adresse déclarée lors du dépôt du dossier (**attention : ils ne sont pas disponibles sur le site internet des impôts**).

Ils sont émis en fonction de la date de l'autorisation du permis de construire ou de la déclaration préalable :

- **12 mois** après la date de l'autorisation pour la totalité de la RAP,
- **12 mois** après la date de l'autorisation pour la première moitié de la TA (ou la totalité si elle est inférieure ou égale à 1500 €),
- **24 mois** après la date de l'autorisation pour la seconde moitié de la TA.

Le paiement doit se faire dans le délai indiqué sur le titre de perception, **que la construction soit ou non achevée**.

En cas d'**abandon du projet**, les taxes ne seront annulées que sur présentation de l'annulation de l'autorisation d'urbanisme à obtenir auprès de la commune qui l'a délivrée (si le projet est abandonné après le paiement des taxes, elles seront restituées par le Trésor public).

Pour ne subir aucun retard dans la réception des titres, tout changement d'adresse est à signaler en précisant le numéro de PC ou DP soit :

- par courrier électronique à ddtm-fiscalite@loire-atlantique.gouv.fr
- par courrier postal à DDTM44, SCAUD/ADS, 10 boulevard Gaston Serpette, BP 53606 44036 NANTES cedex 1

Toute demande d'information complémentaire peut être formulée à ces coordonnées.



Information importante

La loi n°2021-1456 a prévu le transfert de la liquidation de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive à la Direction Générale des Finances Publiques pour les **dossiers déposés à compter du jeudi 01/09/2022**. Ce transfert s'accompagne de changements dans les modalités de la liquidation et de l'exigibilité des taxes présentées ci-dessous.

Schéma des changements qui concerneront la Taxe d'Aménagement et de la Redevance d'Archéologie Préventive pour les dossiers déposés à compter du 01/09/2022

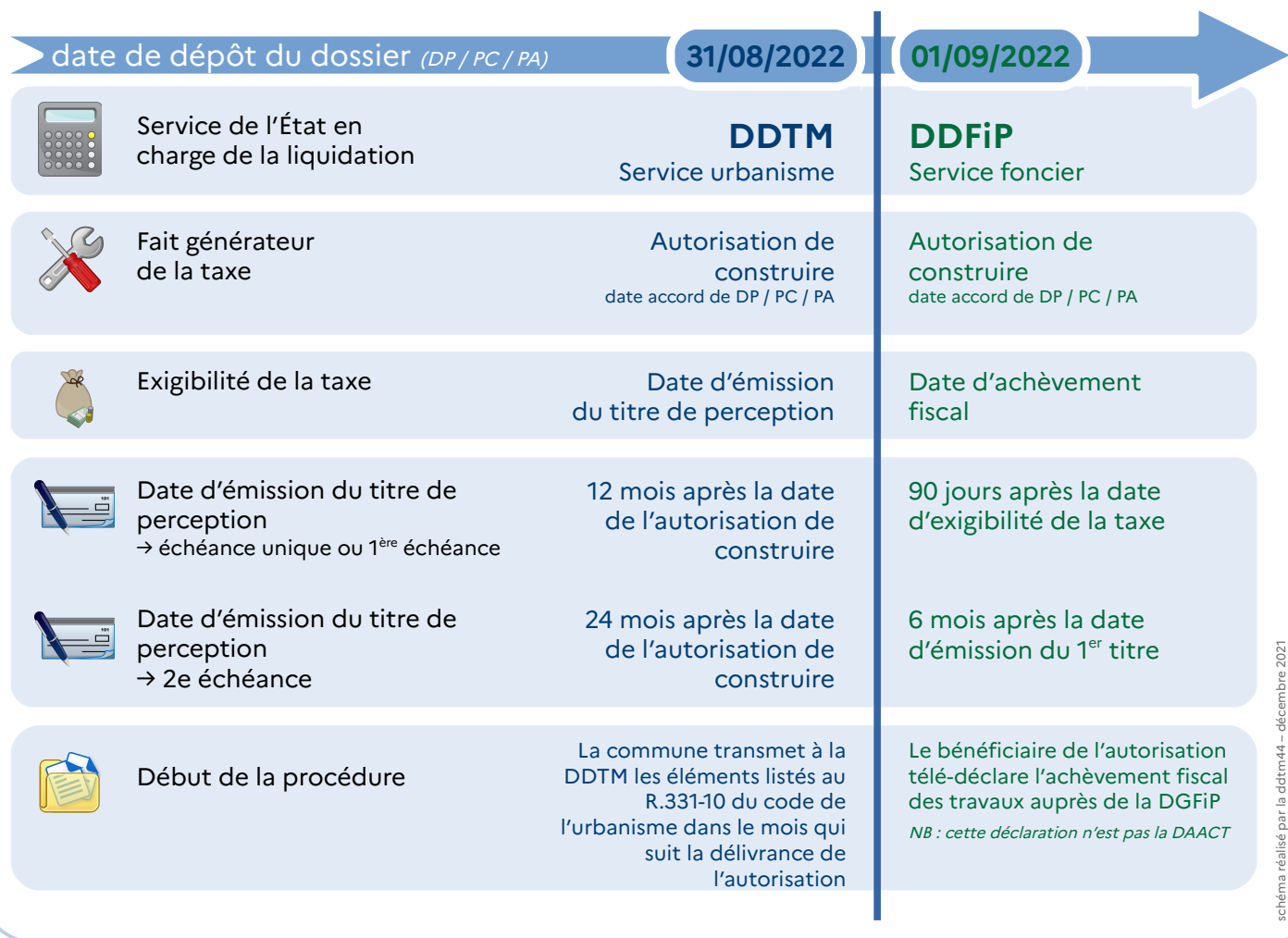


schéma réalisé par la ddtm44 - décembre 2021