



LA RÉFORME DU RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS



Depuis 2012, la taxe d'aménagement remplace :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS),
- la taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE),
- la taxe complémentaire à la TLE.

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable). Elle s'applique aux demandes de permis (y compris les demandes modificatives générant un complément de taxation) et aux déclarations préalables.

Certains aménagements et constructions sont exonérés de la taxe :

- constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²,
- ceux affectés à un service public,
- les logements sociaux ou habitations à loyers modérés (HLM),
- un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, reconstruit à l'identique.

Les communes et EPCI ont la possibilité d'exonérer en partie ou en totalité de la part communale, départementale ou régionale :

- les logements sociaux bénéficiant de taux réduit de TVA ou de prêts aidés (prêts locatifs sociaux, par exemple),
- les surfaces de constructions (supérieures à 100 m² et dans certaines limites) pour résidence principale financées par un prêt à taux zéro (PTZ),
- les annexes (comme les abris de jardin) soumises à déclaration préalable.

Un abattement de 50 % est prévu pour :

- les logements aidés et hébergements sociaux,
- les 100 premiers m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale.

FAIT GÉNÉRATEUR ET COMPOSITION DE LA TAXE

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal (taxation d'office).

La taxe est composée de 3 parts (communale, départementale et régionale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale.

La part communale ou intercommunale est instituée de façon automatique dans les communes ayant un PLU, un POS et les communautés urbaines (sauf renonciation expresse par délibération), de façon facultative dans les autres communes, par délibération du conseil municipal.



Dans tous les cas, la délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

BASE D'IMPOSITION ET CALCUL DE LA TAXE

La surface, qui sert de base de calcul à la taxe, correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment). Il faut en déduire l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur et les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),

L'assiette de la taxe d'aménagement est composée de la valeur de la surface de construction et de la valeur des aménagements et installations.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

surface taxable x valeur forfaitaire x taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée.

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui la concerne.

Le taux de la part communale se situe entre 1 % et 5 %, il peut varier selon les secteurs du territoire de la commune. Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.

Le taux de la part départementale est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

RECOUVREMENT DE LA TAXE

La taxe doit être payée en 2 fractions égales après la délivrance du permis :

- au 12^e mois pour la 1^{ère} échéance,
- puis au 24^e mois pour la 2^{nde} échéance.

Si son montant est inférieur à 1 500 €, elle n'est payée qu'en une seule fois.