



# La taxe d'aménagement

**Instauration, délibération, mode de calcul, exonérations...**

**Céline RAOULT responsable de la cellule fiscalité de l'urbanisme**

**29 septembre 2020 / association des maires 54**

# FONDEMENT DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA)

La taxe d'aménagement (TA) introduite par la loi de finance rectificative pour 2010 remplace les anciennes taxes d'urbanisme - est applicable "*aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012*"

À noter : la redevance d'archéologie (RAP) préventive fait partie des taxes d'urbanisme – Non abordée dans cette présentation

Généralités : calculée comme la taxe d'aménagement avec taux de 0,4 %. Les exonérations facultatives ci-après ne s'appliquent pas à la redevance d'archéologie préventive

# BÉNÉFICIAIRES DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La taxe d'aménagement est constituée de 2 parts (communale/intercommunale et départementale).

- ✓ **Commune** (ou intercommunalité) : **en section d'investissement** – pour financer les dépenses liées à l'urbanisation
- ✓ **Département** : en section de fonctionnement - pour financer la politique d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) et du Conseil Architecture Urbanisme Environnement (CAUE)

# COMPÉTENCE POUR INSTITUER LA PART LOCALE

[L.331-2 du code de l'urbanisme](#)

**Commune (ou métropole) compétente de plein droit**

OU

**Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut être compétent en taxe d'aménagement sous deux conditions :**

- ✓ Si compétence en matière de plan local d'urbanisme,
- ✓ Si accord majorité des communes

# INSTAURATION DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE

[L.331-2 du code de l'urbanisme](#)

- ✓ **de droit** : si la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou plan d'occupation des sols (POS),
- ✓ **par délibération** dans les autres cas,
- ✓ dans tous les cas, la commune peut également décider de **renoncer à percevoir la** taxe d'aménagement.

**NB** : une délibération expresse instaure un régime de TA pour **une durée minimale de 3 ans. Si délibération pour renonciation (après durée minimale de 3 ans), tacite reconduction si pas de nouvelle délibération expresse.**

Les taux et exonérations facultatives sont modifiables chaque année.

# DÉFINITION DU TAUX APPLICABLE

[L.331-14](#)

Si instauration de droit (sans délibération) = taux **1 %**.

Dans les autres cas = taux fixé par délibération du conseil municipal ou communautaire, de **1 %** (minimum) à **5 %** (maximum), ou par secteurs.

*EXEMPLE : à 5 % TA maison individuelle 160 m<sup>2</sup> = 5 764 € dont 4 177 € (part locale)*

*Si le plan d'occupation des sols devient caduc = aucun impact sur la fiscalité en place*

**Si taux sectorisés, la carte des taux de taxe doit être annexée au plan local d'urbanisme (ou à défaut de PLU, affichée en mairie)**

# CAS DES SECTEURS MAJORÉS

[L.331-15](#)

Un taux supérieur à 5 % (jusque 20%) peut être fixé sous plusieurs conditions :

- ✓ délibération motivée
- ✓ travaux nécessaires et substantiels, à la charge de la commune

**Exemple : taux 15 % - maison de 160 m<sup>2</sup> = 12 531 € de TA part communale**

**Si taux supérieur à 5 % → non cumul avec la participation voirie réseau (PVR) encore en cours – c'est la TA qui s'applique et non la PVR**



· **Nombreux secteurs majorés jugés non applicables par Tribunal Administratif de Nancy. La délibération a été jugée illégale (manque de justification de travaux à la seule charge de la commune, non proportionnalité du financement des travaux aux usagers du secteur majoré, périmètre mal défini etc....)**

- 
- 
-

# INSTAURATION DES EXONÉRATIONS FACULTATIVES

[L.331-9](#)

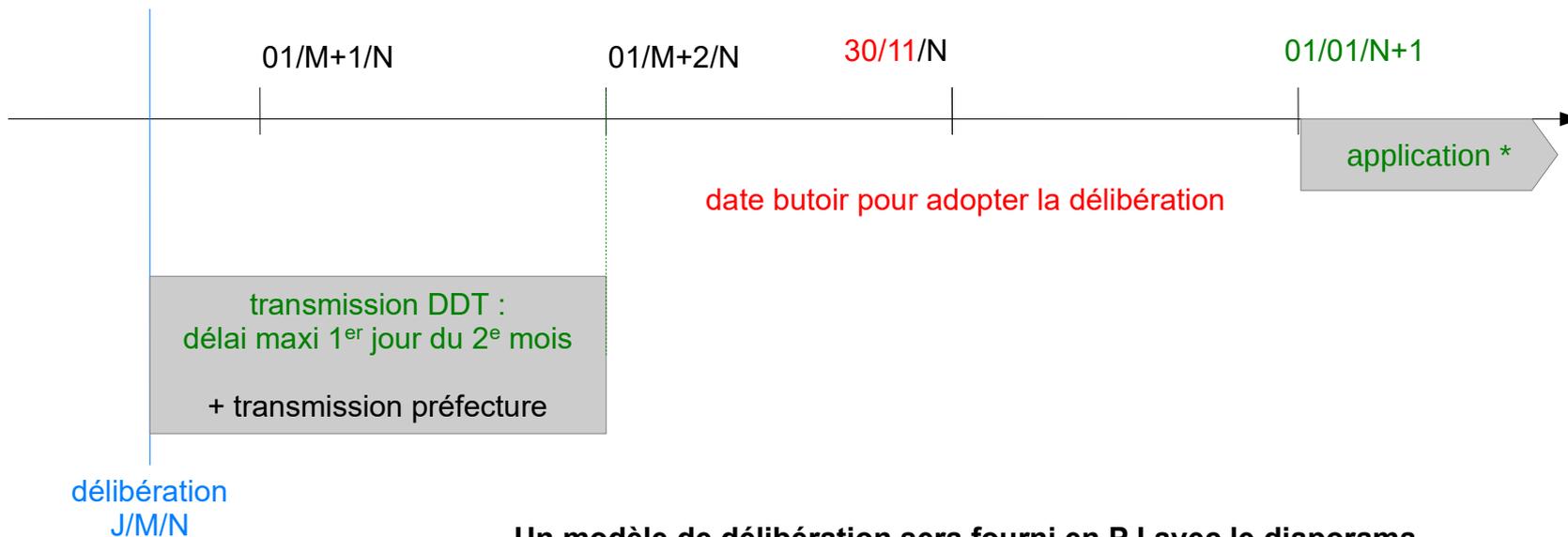
La collectivité compétente en fiscalité **peut exonérer totalement ou partiellement par délibération**, les surfaces taxables concernant :

- Les **logements aidés** (hors Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) exonérés de droit)
- Les surfaces non abattues des logements financés en **Prêt Taux Zéro** (maxi 50% des surfaces au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup>)
- Les locaux **industriels ou artisanaux** (qui ont l'abattement de droit)
- Les **commerces de détail** dont la surface de vente **est inférieure à 400 m<sup>2</sup>**
- Les immeubles classés ou **inscrits**
- Les surfaces de **stationnement des logements aidés**
- Les surfaces de **stationnement des immeubles autres que maisons individuelles**
- Les **abris de jardin**, les pigeonniers et colombiers **soumis à Déclaration Préalable**
- Les **maisons de santé** mentionnées au L.6323-3 du code de la santé publique

# CONDITIONS DE DÉLIBÉRATION ET DE TRANSMISSION

[L.331-5](#)

Les délibérations sont adoptées au plus tard le **30 novembre de l'année N** pour entrer en vigueur au **1er janvier de l'année N+1**



Un modèle de délibération sera fourni en PJ avec le diaporama

## CHAMP D'APPLICATION

[L.331-6](#)

### **soumis à Taxe d'Aménagement :**

- ✓ construction,
- ✓ reconstruction (seule la reconstruction strictement à l'identique est exonérée sous conditions cumulatives)
- ✓ installations ou aménagements de toute nature .

Régime applicable = en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation ou du certificat d'urbanisme (L.331-20 du code de l'urbanisme)

# REDEVABLE(S) DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

[L.331-6](#)

*Redevable de la taxe = **bénéficiaire de l' autorisation**  
en cas de construction sans autorisation ou en infraction =  
**personne responsable de la construction.***

- ✓ pas de lien avec la propriété du terrain,
- ✓ en cas de plusieurs demandeurs de l'autorisation, responsabilité solidaire,
- ✓ attention aux transferts : le nouveau bénéficiaire devient le redevable, et l'ancien bénéficiaire du permis reçoit le remboursement des taxes.

# FAIT GÉNÉRATEUR

[L.331-6](#)

La date du fait générateur est :

- ✓ la délivrance d'un permis de construire (PC) ou d'aménager (PA),
- ✓ la délivrance d'un permis modificatif,
- ✓ l'autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- ✓ la décision de non-opposition à une déclaration préalable (DP),
- ✓ Le procès-verbal constatant l'achèvement des constructions **non autorisées ou en infraction** :  
montant de la taxe majorée de 80 % de pénalités

# ASSIETTE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT / SURFACES

[L.331-10](#)

Les surfaces taxables = somme des surfaces de plancher + somme des surfaces closes et couvertes de stationnement (garage).

**Définition *surface de plancher*** = *toutes les surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies »*

## CAS PARTICULIER - CHANGEMENT DE DESTINATION

[R.331-3](#)

Les changements de destination, sans création de surface nouvelle, **ne sont pas taxables.**

**Par exception**, le changement de destination depuis la destination agricole **est taxable** dans sa globalité.

Par exemple : transformation d'une grange à usage agricole en habitation.

# ASSIETTE DE LA TAXE

[L.331-10 à L.331-13](#)

Constituée de :

- ✓ surface de l'ensemble immobilier construit y compris les aménagements (ex nombre de place de stationnement) ou installation (ex surface de piscine)
- ✓ valeur au m<sup>2</sup> déterminée annuellement par arrêté (759 €/m<sup>2</sup> en 2020) et valeur des aménagements ou installations
- ✓ Application du taux local et départemental (1,9%)

# VALEUR DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

[L.331-13](#)

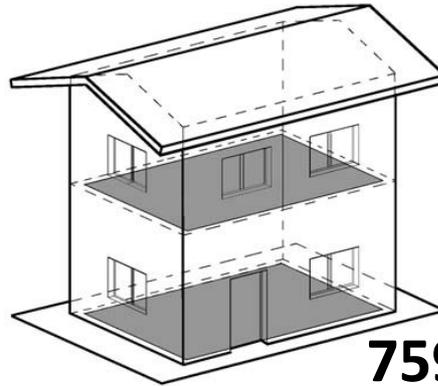
valeurs forfaitaires des aménagements et installations

- ✓ emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs : **3 000 €/empl**
- ✓ emplacements des habitations légères de loisirs : **10 000 €/empl**
- ✓ bassins de piscines **200 €/m<sup>2</sup> de bassin à partir de 10m<sup>2</sup>**
- ✓ éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 m : **3 000 €/éolienne**
- ✓ panneaux photovoltaïques au sol : **10 €/m<sup>2</sup>**
- ✓ aires de stationnement extérieures : **2 000 €/place**, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération

# FORMULE DE BASE

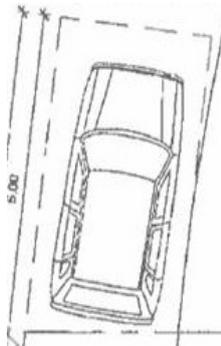
nombre x valeur forfaitaire x taux

m<sup>2</sup> de surface taxable  
(surface close et couverte,  
y compris stationnement  
intérieur)



**759 € / m<sup>2</sup>**  
en 2020

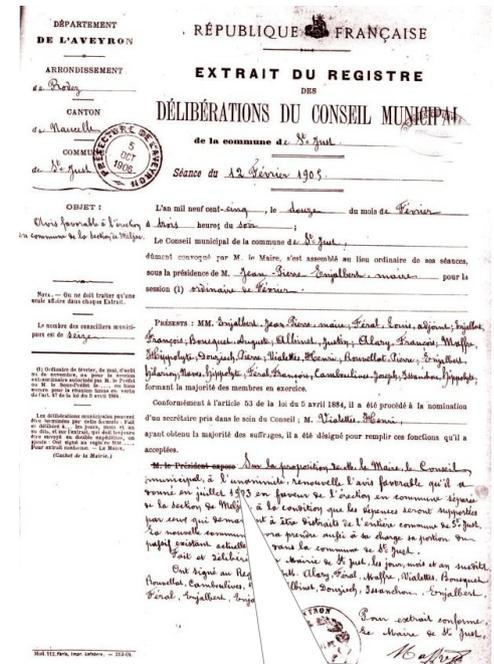
nb de places de  
stationnement



**2 000 € mini / empl.**



etc.



**taux %  
(sectorisés)**

# REDUCTION DE LA VALEUR/M<sup>2</sup> - LES ABATTEMENTS

[L.331-12](#)

Un abattement de 50 % est appliqué sur la valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> pour :

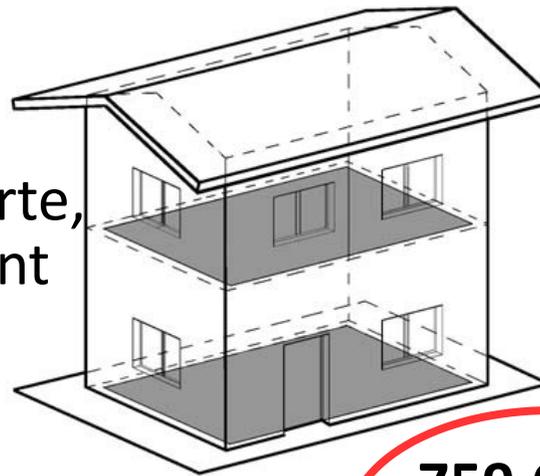
- 1° les **logements financés à l'aide de prêts aidés de l'État** sauf prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) exonération de plein droit
  - 2° les **100 premiers m<sup>2</sup> des habitations principales** et leurs annexes ;
  - 3° les locaux **industriels** ou **artisanaux** et leurs annexes, les **entrepôts** et **hangars** non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale (ex les réserves)
- et les **parcs de stationnement couverts en exploitation commerciale.**

**Les abattements sont de droit non modifiables par la collectivité**

# RÉDUCTIONS DE TAXE POSSIBLES : L'ABATTEMENT

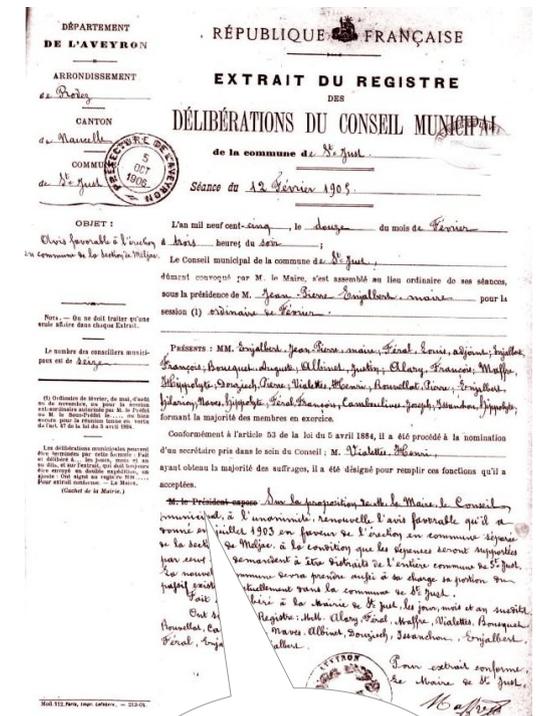
nombre x valeur forfaitaire x taux

m<sup>2</sup> de surface taxable  
(surface close et couverte,  
y compris stationnement  
intérieur)



**759 € / m<sup>2</sup>  
en 2020**

Certaines surfaces  
peuvent bénéficier d'une taxation  
sur la base d'une valeur forfaitaire réduite de 50%  
→ valeur forfaitaire abattue en 2020 : **380 €/m<sup>2</sup>**  
**Ex : Cas des 100 premiers m<sup>2</sup> de surface taxable  
d'une maison individuelle**



**taux %  
(sectorisés)**

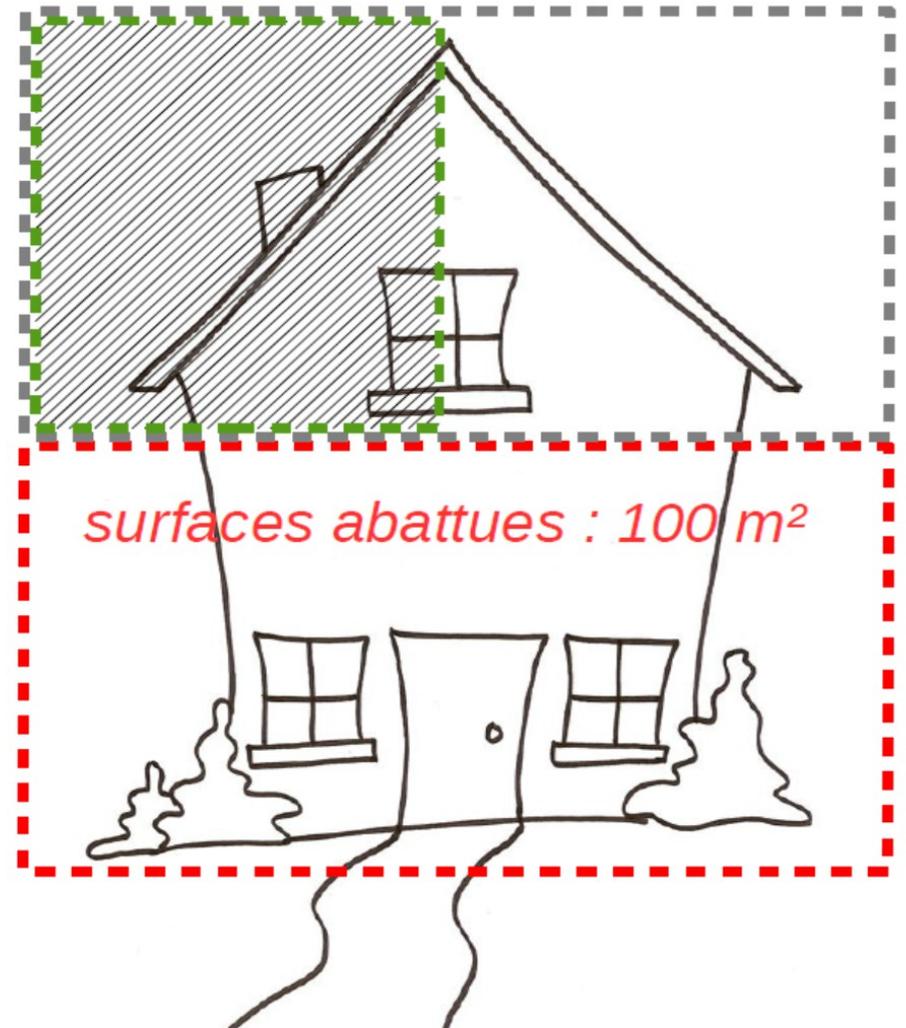
# REDUCTION TAXES POSSIBLES - EXONÉRATIONS FACULTATIVES

## FOCUS Prêt Taux Zéro

[L.331-9](#)

L'exonération ne peut porter que :  
✓ sur les surfaces non abattues  
✓ à hauteur de **50 %** maximum

Ainsi, pour une maison de 120 m<sup>2</sup>, les surfaces non abattues sont de 20 m<sup>2</sup> et l'exonération maximale portera sur 10 m<sup>2</sup>. Cette exonération des surfaces ne porte que sur la part communale de la TA



## Exemple de calcul TA – Maison individuelle

- Construction d'une résidence principale de 160 m<sup>2</sup> de surface taxable (120 m<sup>2</sup> local habitation et 40 m<sup>2</sup> de garage) + 2 places de stationnement extérieures



**Les 100 premiers m<sup>2</sup> bénéficient de l'abattement de 50 % de la valeur taxable au m<sup>2</sup>, soit 380 €**

part communale avec taux de 5 % : détail ci-dessous

100 m<sup>2</sup> x 380 €/m<sup>2</sup> x 5 %

+

60 m<sup>2</sup> x 759 €/m<sup>2</sup> x 5 %

+

2 pl x 2 000 €/pl x 5 %

**Montant part communale de TA = 4 377 €**

**Montant part départementale (taux 1,9%) = 1 663 €**

**taxe d'aménagement de 6 040 €**

**simulateur : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement>**

## Exemple de calcul TA à 5 % – abri de jardin de 10 m<sup>2</sup>

Notion indispensable à renseigner par le demandeur dans la déclaration :

**surface taxable existante conservée (STEC) = somme de toutes les surfaces liées à l'habitation (local d'habitation + garage clos et couvert + autres annexes )**

- si existant < à 100 m<sup>2</sup> = résiduel sur le droit d'abattement jusqu'au 100 m<sup>2</sup> –  
ex si STEC = 80 m<sup>2</sup>, reste un résiduel de 20 m<sup>2</sup> avec abattement

10 m<sup>2</sup> taxés avec abattement de 50 %, soit **380 €/m<sup>2</sup>**

montant global de taxe d'aménagement = **262 €** (190 € part locale + 72 € part dép.)

- si existant > à 100 m<sup>2</sup> = droit d'abattement épuisé

10 m<sup>2</sup> taxés avec valeur de 759 €/m<sup>2</sup>

montant global de taxe d'aménagement = **524 €** (380 € part locale + 144 € part dép.)

**Si la commune a choisi d'exonérer totalement les abris de jardin soumis à DP, il n'y aura que la part départementale de taxe d'aménagement.**

# LES EXONÉRATIONS DE PLEIN DROIT

[L.331-7 et L.331-8](#)

## **Sont exonérés de droit de taxe d'aménagement :**

- 1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique ; [R.331-4](#)
- 2° Les logements très sociaux (PLAI et Logement Locatif Très Social) ;
- 3° Certains locaux des exploitations et coopératives agricoles et centres équestres ;
- 4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des Opérations d'Intérêt National ; [R.331-5 \(exo part locale seulement\)](#)
- 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les Zones d'Aménagement Concerté ; [R.331-6 \(exo part locale si prévu dans convention\)](#)
- 6° Les constructions et aménagements réalisés dans les Projets Urbains Partenariaux ; [\(exo part locale durée suivant convention et maxi 10 ans\)](#)
- 7° Les aménagements prescrits par un plan de Plan de Prévention des Risques ;
- 8° La reconstruction à l'identique ;
- 9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

- conditions : [circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement](#)

## CALENDRIER DE PAIEMENT

- ♦ si montant n'excède pas 1 500 € : recouvrement en 1 titre unique émis 12 mois après la date de délivrance de l'autorisation
- ♦ si montant supérieur à 1 500 € : recouvrement en 2 titres pour moitié émis à 12 mois et 24 mois après la délivrance de l'autorisation
- redevance d'archéologie préventive : 1 titre unique émis 12 mois après la date de délivrance de l'autorisation

# RECOUVREMENT

Le recouvrement est assuré par la direction départementale des finances publiques du Haut-Rhin à Colmar.

Le Pôle de Financement de l'Aménagement créé en septembre 2018 prend en charge les titres de perception émis pour la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive pour tout le Grand-Est.

- Le reversement des montants recouverts est assuré aux collectivités par la direction départementale des finances publiques (DDFIP) **déduction faite de 3 % de frais de gestion.**

# TRANSMISSION DES DOSSIERS POUR TAXATION

R.331-10



*A noter*

***Le dossier fiscal format papier est transmis au plus tard 1mois à compter de la délivrance de l'autorisation à la cellule fiscalité***

Il comprend :

- formulaire de demande
- déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (DENCI)
- décision (copie de l'arrêté ou date de l'autorisation tacite)
- copie du certificat d'urbanisme applicable si applicable
- référence du taux si secteur majoré

## DROIT DE REPRISE

Le droit de reprise par l'administration est fixé au 31 décembre de la 4ème année suivant la délivrance de l'autorisation, passé ce délai la taxation n'est plus possible.

Avant fin 2020, les actes non transmis pour taxation peuvent être encore liquidés. Les titres de perception doivent être émis avant la fin de l'année fiscale, vers le 5/12/2020.

## En résumé : RÔLE DES ACTEURS



*Pétitionnaire / redevable*

- dépose une demande d'autorisation
- remplit la déclaration fiscale (DENCI) du formulaire



*Autorité compétente en matière  
d'urbanisme*

- fixe le taux de taxe et les exonérations facultatives
- reçoit les demandes d'autorisations
- délivre les autorisations
- transmet le dossier fiscal à la DDT
- reçoit le produit de la part communale ou interco



*Ordonnateur*

- calcule la taxe
- contrôle la taxation et liquide la taxe
- conseille et informe les communes



*Comptable*

- émet les titres
- gère le recouvrement (y compris facilités de paiement)
- Assure le reversement aux collectivités



**PRÉFET  
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

# **Merci de votre attention**

**Céline RAOULT responsable de la cellule fiscalité de l'urbanisme**

**[celine.raoult@meurthe-et-moselle.gouv.fr](mailto:celine.raoult@meurthe-et-moselle.gouv.fr)**

**Poste direct : 03 83 91 40 67**