



La Taxe d'Aménagement s'applique, sous réserve d'exonérations expressément prévues par la loi, à **toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation** en vertu du Code de l'urbanisme.

La Taxe d'Aménagement (TA) est composée :

- d'**une part communale** instituée par les communes ou communautés de communes en vue de financer des équipements publics, (exemple : crèche, éclairage public...).
- d'**une part départementale** instituée par le Conseil Départemental afin de financer des actions en faveur de la préservation de l'environnement (exemple : gestion des espaces naturels et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) et qui s'applique à toutes les communes du département.

La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) s'applique à l'ensemble des projets ayant un impact sur le sous-sol.

TAXE D'AMÉNAGEMENT

Fiche conseil | juridique

caue37.fr

Sont visées par la Taxe d'Aménagement :

- les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments,
- les installations ou aménagements de toute nature ainsi que les opérations d'aménagement (piscines par exemple).

Depuis le 1^{er} septembre 2022, la liquidation de la taxe d'aménagement n'est plus réalisée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) mais par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Par conséquent, les dispositions relatives à la taxe d'aménagement figurant dans le code de l'urbanisme sont transférées dans le code général des impôts aux **articles 1635 quater A et suivants** (art. 155, IV de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ; ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022). Cependant, les règles régissant le champ d'application, l'assiette ainsi que les exonérations et les abattements de la taxe demeurent.

Fait générateur de la taxe

- la délivrance d'une autorisation de construire ou d'aménager : Permis de Construire, Déclaration Préalable, Permis d'Aménager,
- la délivrance d'un permis modificatif,
- une autorisation tacite de construire ou d'aménager.

Dans le cas d'une construction édifée sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les redevables de la taxe sont les personnes responsables de la construction. Le fait générateur sera, alors, constitué par la date du Procès-Verbal constatant la ou les infractions.

Principe de calcul de la taxe

Le montant de la taxe d'aménagement est calculé en fonction de la valeur forfaitaire selon la formule suivante :

$$\begin{aligned} & (surface\ taxable \times valeur\ forfaitaire \times taux\ communal\ ou\ intercommunal) \\ & + (surface\ taxable \times valeur\ forfaitaire \times taux\ départemental) \end{aligned}$$

Assiette de la taxe pour les constructions : la surface taxable

La surface taxable à prendre en compte pour le calcul de la TA s'entend « de 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 du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies ».

Pour l'année 2024, les valeurs appliquées dans le calcul de la taxe d'aménagement sont les suivantes :

- la valeur annuelle par m² est de 914 € (hors Île-de-France) ;
- la valeur forfaitaire des piscines est fixée à 258 € par m² ;
- la valeur forfaitaire des aires de stationnement extérieures est fixée à 3 000 € par emplacement (et peut aller jusqu'à 6 000 € par emplacement sur délibération de la collectivité territoriale).

Taux de la taxe :

Part départementale en Indre-et-Loire : 2 %

Part Métropole de Tours : 5 % (taux de droit commun).

Part autres intercommunalités ou communes : Le taux varie entre 1 et 5 % selon les communes et intercommunalités

Il peut être porté jusqu'à 20 % par une délibération motivée.

C'est le cas lorsque des constructions nouvelles rendent nécessaires la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux.

En l'absence de délibération fixant le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, la taxe est instituée d'office dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS. Le taux est fixé par défaut à 1 %.



Vous devez vous rapprocher de la mairie pour connaître le taux applicable.

À noter : le taux peut varier selon les secteurs 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.

Exemple de calcul de la taxe : Cas de la construction d'une maison individuelle (résidence principale) de 150 m² avec installation complémentaire d'une piscine de 30 m². La commune a voté un taux de 4 % et le département un taux de 2 %.

Pour rappel, les 100 premiers mètres carrés d'une résidence principale bénéficient de l'abattement de 50 % sur la valeur forfaitaire.

Calcul de la taxe sur la base des tarifs par mètre carré 2023 :

- Part communale :

Maison : $[100 \text{ m}^2 \times 914/2 \times 4\%] + [50 \text{ m}^2 \times 914 \times 4\%] = 3\,656 \text{ €}$

Piscine : $30 \text{ m}^2 \times 258 \text{ €} \times 4\% = 309.60 \text{ €}$

Total : 3 965.60 €

- Part départementale :

Maison : $[100 \text{ m}^2 \times 914/2 \times 2\%] + [50 \text{ m}^2 \times 914 \times 2\%] = 1\,828 \text{ €}$

Piscine : $30 \text{ m}^2 \times 258 \text{ €} \times 2\% = 154.80 \text{ €}$

Total : 1 982.80 €

Total recettes pour les collectivités territoriales : 3 965.60 € + 1 982.80 € = 5 948.40 €

Exonérations et abattements

Les exonérations facultatives instaurées par délibération des collectivités (communes ou EPCI compétents) applicables **uniquement pour la part communale de la TA**

S'appliquent totalement ou partiellement sur :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration),
- 50 % de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+),
- les locaux à usage industriel et artisanal,
- les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²,
- les immeubles classés ou inscrits,
- les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux d'habitation et d'hébergement qui ne bénéficient pas d'une exonération de plein droit,
- les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles,
- les abris de jardin, les pigeonniers et les colombiers soumis à déclaration préalable,
- les maisons de santé édifiées par tous les maîtres d'ouvrages,

Les exonérations de plein droit mais **sous conditions** applicables sur la TA et la RAP

Elles s'appliquent :

- aux constructions et aménagements destinés au service public,
- aux constructions aidées (PLAI),
- aux locaux agricoles,
- aux constructions et aménagements réalisés dans les périmètres, OIN (opération d'intérêt national), des ZAC (zone d'aménagement concerté) et des PUP (projet urbain partenarial) (uniquement sur la part communale de la TA),
- aux aménagements prescrits par un PPRI,
- aux reconstructions de locaux sinistrés,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- aux constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

L'abattement applicable sur la TA et la RAP 2022

Il s'applique :

- sur la valeur forfaitaire de la surface créée qui est de 820 €/m² pour 2022.
- Il est de 50 %, la valeur sera donc de 410 €/m²

Il concerne :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors PLAI,
- les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale,
- les locaux à usage industriel,
- les locaux à usage artisanal,
- les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le pétitionnaire doit fournir la déclaration de la Taxe d'Aménagement **dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux**, dans les mêmes conditions que les déclarations des changements fonciers prévues par l'article 1406 du Code Général des Impôts.

CRÉDITS : © CAUE 37 sauf mention contraire, toutes les photos et illustrations du présent document (publication février 2024)

ADRESSES UTILES

Votre mairie

Renseignez-vous sur le règlement d'urbanisme de votre commune.

Préfecture d'Indre-et-Loire

Les services de l'État en Indre-et-Loire

<https://www.indre-et-loire.gouv.fr/>

Service-public.fr

Informations réglementaires et juridiques sur ce site institutionnel

www.service-public.fr

CAUE 37

Vous conseille gratuitement pour votre projet. **Prenez rendez-vous !**

34 place de la Préfecture _ 37000 TOURS

02 47 31 13 40 _ caue37@caue37.fr _ www.caue37.fr

37

Indre-et-Loire
caue

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement