

La taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive pour une maison individuelle et ses annexes en Loire-Atlantique en 2021

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*).

LA SURFACE TAXABLE (en m²)

Surface Taxable = 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 afférentes aux escaliers et ascenseurs.

LES TAUX

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

- communale ou intercommunale (taux communal de ~~x%~~, **5 %**)
- 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 (en € / m² de ST)

Elle est de **767 € / m² pour l'année 2021** ([arrêté ministériel du 30 décembre 2020](#)).

Un **abattement de 50 %** lui est appliqué, la réduisant à **383,50 € / m²**, dans les cas suivants :

- pour les 100 premiers m² 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 initiale est déjà supérieure à 100 m², il n'y a pas d'abattement,
- si la surface 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 100 premiers m ²	} Montant total
TA	part com.	100 m ² x 383,50 x x% 5 %	ST restante x 767 x x% 5 %	
	part dép.	100 m ² x 383,50 x 2,5 %	ST restante x 767 x 2,5 %	
RAP		100 m ² x 383,50 x 0,4 %	ST restante x 767 x 0,4 %	

Résidences secondaires

Les **résidences secondaires ne bénéficient pas de l'abattement de 50 %** pour les 100 premiers m². Par conséquent, la valeur forfaitaire de 767 € s'applique à la totalité de la surface taxable créée, pour le calcul de la TA et celui de la RAP.

Cas des 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 ~~5~~ %
 - 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 ~~5~~ %
- 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 <i>(exonération totale et sous conditions)</i>	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 démoli 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 est inférieure ou égale à 5 m ²	Oui		
Exonérations facultatives <i>(selon délibération fixant également le pourcentage de la ST créée à exonérer)</i>			
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
Les surfaces de stationnement intérieur annexes à ces locaux à condition qu'ils ne bénéficient pas de l'exonération totale (100 %)	*	Non	Non

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

Non = l'exonération ne s'applique pas

MODALITÉS DU TRAITEMENT FISCAL DU DOSSIER

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. La DDTM 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.

Paiement 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 (par chèque ou virement bancaire) au plus tard aux dates précisées sur les titres de perception *(ce délai est de l'ordre de 2 mois après la date d'émission des titres)*.

Pour ne subir aucun retard, 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.

