

## Informations relatives aux taxes d'urbanisme

Le processus de liquidation des taxes d'urbanisme repose sur un principe déclaratif et l'émission des titres de perception est assurée par un dispositif automatique. La DDT est chargée de l'intégralité du traitement de la fiscalité des autorisations, y compris celles délivrées et instruites par les collectivités autonomes.

La présente note a pour objet de rappeler les vérifications et points d'attention en matière de fiscalité de l'urbanisme qui doivent être opérés par les communes.

### **Transmission des délibérations relatives à la fiscalité de l'urbanisme à la DDT**

La part communale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les collectivités compétentes en matière d'application du droit des sols (disposant d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols caduc), sauf renonciation expresse par délibération.

La part départementale est instituée par délibération du conseil départemental.

En application de l'article L. 331-5 du code de l'urbanisme :

- les collectivités fixent par délibération le taux et les exonérations facultatives avant le 30 novembre de chaque année, pour une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante,
- **ces délibérations doivent être transmises à la DDT au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.**

Cette transmission est indispensable pour mettre à jour les référentiels dans le logiciel de liquidation des taxes et assurer un calcul des taxes du projet en adéquation avec les modulations adoptées par la collectivité.

### **L'information des usagers**

L'utilisateur est informé qu'il va devenir redevable d'une taxe d'aménagement :

- par la collectivité, le plus en amont possible, notamment lors du dépôt de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable au moyen de la fiche d'information fournie par la DDT ;
- par l'unité droit des sols fiscalité de la DDT, qui peut fournir en amont toute information et qui adresse, après calcul, au demandeur une lettre d'information sur le montant des taxes dues.

Un simulateur des taxes, accompagné d'un référentiel indiquant les taux applicables au sein des collectivités, est disponible à destination des usagers sur le site internet du Ministère de la cohésion des territoires à cette adresse :

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement?xtmc=calcul%20taxe%20d%27am%C3%A9nagement&xtrc=1>

## **La complétude du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme**

La nécessité de s'assurer de la complétude du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme concerne également les éléments déclarés dans la DENCI (déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions).

Un dossier peut être déclaré incomplet au titre de la fiscalité, en application de l'article R. 423-38 du code de l'urbanisme, lorsque :

- la DENCI est absente ;
- la DENCI n'est pas remplie (notamment lorsque la surface créée n'est pas mentionnée) ou qu'elle n'est pas datée et signée ;
- lorsque les éléments d'identification du demandeur sont absents (absence de la date et du lieu de naissance pour une personne physique ou absence du numéro de SIRET pour une personne morale) ;
- lorsqu'il existe une incohérence entre la surface de plancher et la surface taxable.

En conséquence, afin de faciliter la liquidation des taxes d'un dossier, il est indispensable de s'assurer de l'existence de chacun de ces éléments lors du dépôt du dossier. En leur absence, le service instructeur se doit, dans le premier mois suivant le dépôt de l'autorisation, de demander au pétitionnaire de compléter ces éléments.

## **La transmission des dossiers à la DDT**

Les dossiers sont à transmettre à la DDT, service urbanisme et territoires, unité droit des sols fiscalité 50, bd de Lyon 02011 Laon cedex, ce même si la commune n'a pas instauré de taux communal (ou a renoncé à percevoir la taxe, ou a décidé d'une exonération), le dossier restant soumis à la part départementale et à la redevance d'archéologie préventive.

En application de l'article R. 331-10 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme fournit au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département, **dans le délai d'un mois à compter de la délivrance de l'autorisation** :

1° Un exemplaire du formulaire de déclaration ou de demande d'autorisation (DP, PC ou PA) ;

2° Le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, accompagné de ses pièces jointes ;

3° Selon les cas :

- une copie de la décision
- la date à laquelle l'autorisation ou la décision de non-opposition à déclaration préalable est devenue tacite
- le procès-verbal constatant l'infraction ;

4° Le cas échéant, le certificat d'urbanisme applicable au terrain en cours de validité à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire ;

5° La référence du secteur de la taxe d'aménagement déterminé en application de l'article L. 331-14, dans lequel se situe le projet de construction ou d'aménagement.

Afin de faciliter la réception des dossiers, un coupon d'identification (selon le modèle joint) peut être agrafé à chaque dossier.

La transmission de ces dossiers concerne la délivrance (tacite ou expresse) de l'autorisation de construire ou d'aménager, du permis modificatif ou encore de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, mais également les procès-verbaux constatant l'achèvement des constructions ou aménagements réalisés sans autorisation ou en infraction à l'autorisation de construire ou d'aménager. En effet, la liquidation des taxes et amendes fiscales des procès-verbaux est également réalisée par la DDT.

Cette transmission dans le respect des délais définis à l'article R. 331-10 est donc indispensable pour :

- calculer les taxes afférentes à une autorisation d'urbanisme dans les meilleurs délais ;
- permettre l'envoi des titres de perception au redevable dans le respect des dispositions de l'article L. 331-24 du code de l'urbanisme, à savoir : 12 mois après la délivrance de l'autorisation (ou si le montant est supérieur à 1 500 euros, en deux échéances égales à 12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation) ;
- assurer in fine le reversement aux collectivités bénéficiaires de la taxe d'aménagement le plus rapidement possible (environ deux mois après l'émission du titre de perception lorsque le recouvrement a été réalisé dans des conditions normales).

Par ailleurs, en application de l'article L. 331-21 du code de l'urbanisme, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'au 31 décembre de la quatrième année suivant la délivrance de l'autorisation tacite ou expresse.

A l'issue de ce délai, il ne sera plus possible de procéder à la liquidation des taxes d'urbanisme : les montants dus au titre de la taxe d'aménagement au bénéfice de la commune, du département, ainsi que les montants dus au titre de la redevance d'archéologie préventive seront définitivement perdus.

A ce titre, les dossiers délivrés en 2016, non encore transmis à ce jour, doivent être envoyés à la DDT en priorité, le droit de reprise arrivant à forclusion au 31/12/2020.



## Pourquoi des taxes d'urbanisme ?

Tout projet de construction, d'agrandissement, de reconstruction (garage, véranda, abri de jardin, ...) ou d'aménagement (places de stationnement, carport, piscine, ...) soumis à permis de construire ou déclaration préalable peut générer une **Taxe d'Aménagement (TA)** et une **Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)**.

La TA comprend une part communale finançant les équipements publics communaux et une part départementale finançant la protection et la gestion des espaces naturels et sensibles ainsi que les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

La RAP est destinée à financer les fouilles archéologiques au niveau national. Elle est due pour les travaux ou aménagements affectant le sous-sol, quelle que soit la profondeur des fondations.

## Comment la taxe d'aménagement et la RAP sont-elles calculées ?

La formule applicable est :



Surface taxable créée	759 € le m <sup>2</sup> (valeur 2020) 753 € le m <sup>2</sup> (valeur 2019) 726 € le m <sup>2</sup> (valeur 2018)	<b>COMMUNAL / INTERCOMMUNAL</b> Fixé par délibération Commune / EPCI de .....%
Surface des bassins de piscine	200 € le m <sup>2</sup>	
Surface des installations de panneaux photovoltaïques au sol	10 € le m <sup>2</sup>	<b>DEPARTEMENTAL</b> Fixé par délibération du Conseil départemental de l'Aisne : 2 %
Nombre de places de stationnement extérieur	2 000 € l'emplacement	
Nombre d'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir	3 000 € l'emplacement	<b>R.A.P.</b> Fixé à 0,40 %
Nombre d'habitation légère de loisir	10 000 € l'habitation légère de loisir	
Nombre d'éoliennes d'une hauteur > à 12 m	3 000 € l'éolienne	

## Comment se calcule la surface taxable ?

La surface taxable est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades y compris les combles non aménagés mais aménageables, dont on déduit :



les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier

les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m



Ainsi, les surfaces des garages et des abris de jardin, notamment, sont des surfaces taxables.

## Quelles sont les déductions qui peuvent s'appliquer au calcul ?

Certains projets peuvent bénéficier d'exonération dites facultatives, sur le territoire d'une commune après délibération du Conseil municipal (ex : les habitations principales financées par un prêt à taux zéro, les abris de jardin, les colombiers et les pigeonniers soumis à déclaration préalable).

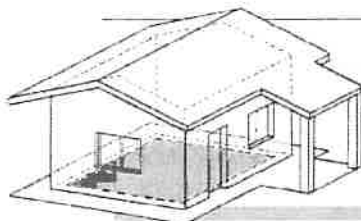
Par ailleurs un abattement automatique de 50 % est appliqué sur la valeur forfaitaire liée aux surfaces taxables (759 €/2 = 379 €) notamment pour :

- les logements soumis au taux de TVA réduit et bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat
- les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes
- les locaux à usage industriel et/ou artisanal et leurs annexes
- les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale

## Exemple de calcul

140 m<sup>2</sup> de surface taxable

- Taux communal = 3 %
- Taux départemental = 2 %
- Taux de la RAP = 0,4 %



Part communale :  $100 \text{ m}^2 \times (759/2) \times 3 \% = 1\,138,50 \text{ €}$   
 $40 \text{ m}^2 \times 759 \times 3 \% = 910,80 \text{ €}$

Part départementale :  $100 \text{ m}^2 \times (759/2) \times 2 \% = 759 \text{ €}$   
 $40 \text{ m}^2 \times 759 \times 2 \% = 607,20 \text{ €}$

RAP :  $100 \text{ m}^2 \times (759/2) \times 0,4 \% = 151,80 \text{ €}$   
 $40 \text{ m}^2 \times 759 \times 0,4 \% = 121,44 \text{ €}$

**Total à payer : 3 688 € \***  
(\* en tenant compte des règles d'arrondis)

## Quand payer la taxe ?

Le paiement s'effectue en 2 parts égales si le montant des taxes est supérieur à 1 500 € et est exigible au plus tôt à l'expiration d'un délai de 12 et 24 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

Si le montant est inférieur ou égal à 1 500 €, les taxes sont recouvrables en une seule échéance à l'expiration du délai de 12 mois.

La Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) vous transmettra un titre de paiement avec les échéances précises.

## Que faire en cas d'abandon de projet avant réalisation des travaux ?

Il convient d'adresser sur courrier libre une demande de retrait de l'autorisation de construire à la mairie de votre lieu de construction projetée.

Seul un arrêté de retrait peut permettre d'annuler les taxes.

## Comment compléter les imprimés ?

Afin d'obtenir le calcul de votre taxe au plus juste, vous devez renseigner votre demande d'autorisation d'urbanisme partie projet et partie fiscale (Déclaration des Éléments Nécessaires au Calcul de l'Impôt) avec précision en veillant notamment à la présence et à la cohérence des informations suivantes :

- date et lieu de naissance de chaque demandeur
- pour les personnes morales, n° SIRET et coordonnées complètes du représentant légal
- la surface taxable créée
- la surface taxable existante avant travaux de toutes les constructions existantes sur l'ensemble de la propriété
- la ventilation des surfaces par destination (résidence principale, commerce...)
- le nombre de places de stationnement extérieur créées (exclure celles se trouvant dans un garage clos et couvert ou déjà existantes)
- la date et la signature

**La déclaration de la surface de plancher et de la surface taxable relève de votre responsabilité. Reportez-vous à la fiche d'aide pour le calcul des surfaces pour leur détermination précise (fiche annexe au formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme).**



## Où s'adresser ?

Les références réglementaires, les formulaires	Sur le site internet : <a href="http://www.service-public.fr">www.service-public.fr</a>
Les taux, exonérations facultatives	Mairie de la commune où se situe votre projet
Les modalités de calcul, la réglementation	Direction départementale des territoires (DDT) Service Urbanisme – Droit des Sols et Fiscalité → <a href="#">accueil téléphonique</a> les mardi matin et jeudi après-midi au <b>03 23 24 64 00</b> → <a href="#">accueil physique</a> uniquement sur rendez-vous. → <a href="mailto:ddt-ut-adsf@aisne.gouv.fr">courriel : ddt-ut-adsf@aisne.gouv.fr</a>
Les modalités de paiement de la taxe	Direction départementale des finances publiques (DDFIP) du département de résidence du demandeur Pour les dossiers taxés après le 01/09/2018 : DDFIP du Calvados Tél : 02 31 38 34 31 Se munir du n° facture : 2020-BNOR-26000.....

**IMPORTANT : SIGNALER TOUT CHANGEMENT D'ADRESSE à la DDT**