

Informations sur la Taxe d'Aménagement 2025 après obtention d'une autorisation de construire

Vous venez d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour un projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation. Il peut, selon sa nature, générer une taxe d'aménagement (TA) à acquitter, en application des articles L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La TA comprend une **part communale**, finançant les équipements publics communaux nécessités par l'urbanisation. Chaque année, le conseil municipal peut déterminer des exonérations facultatives et fixer un taux variant de 1 à 5 % (taux pouvant être portés dans certains secteurs jusqu'à 20 %).

Elle comprend également une **part départementale** finançant la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles, ainsi que les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement. Le Conseil Général de l'Isère a fixé le taux à 2.50 %.

QUEL EST SON MODE DE CALCUL ?

- **La formule applicable hors abattement est :** $\text{surface taxable créée} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux}$

Exemple

Vous souhaitez connaître la taxe d'aménagement à payer pour une construction d'une surface de 50 m² close, couverte, supérieure à 1,80 m :

Vous multipliez le nombre de m² (50) par la valeur au m² (930 €) :

$$50 \times 930 \text{ €} = 46500 \text{ €}$$

Vous multipliez ce résultat par le pourcentage décidé par votre commune (taux communal) et par le pourcentage décidé par votre département (taux départemental).

Si l'on utilise par exemple, un taux communal de 3 % et le taux départemental de 2,5 % on obtient :

$$46500 \text{ €} \times 3 \% = 1395 \text{ €}$$

$$46500 \text{ €} \times 2,5 \% = 1162,5 \text{ €}$$

L'addition de ces deux résultats donne le montant de la taxe : $1395 \text{ €} + 1162,5 \text{ €} = 2557,5 \text{ €}$

- **Les éléments de la construction sont :**
 - La surface taxable créée par la construction
 - La surface de certaines installations extérieures (ex : piscine)
 - Le nombre de certains aménagements ou installations (ex : emplacements de caravane, places de stationnement extérieures...)
 - **À noter :** d'autres aménagements sont soumis à une évaluation forfaitaire spécifique : tentes, résidences mobiles, habitations légères de loisirs, éoliennes de plus de 12 m, panneaux photovoltaïques au sol.

- Les panneaux solaires thermiques et les aires de stationnement destinées aux 2 roues ne sont pas taxés. De même, une pergola, une tonnelle ou une terrasse ne sont pas taxables car elles ne sont pas closes et couvertes.
- **Les valeurs forfaitaires sont :**
 - La valeur forfaitaire par m² de surface de la construction est fixée annuellement par arrêté ministériel : **930 € pour 2025**
 - Les valeurs forfaitaires pour les installations et aménagements sont fixées à :
 - 3 052 € par place de stationnement extérieure pouvant être portées à 6 000 € dans certaines communes
 - 262 € le m² de surface du bassin de piscine
 - 10 € le m² de surface du panneau photovoltaïque posé au sol
 - 3 000 € par emplacement de tente, caravane, résidence mobile
 - 10 000 € par habitation légère de loisirs
 - 3 000 € par éolienne de plus de 12 m de haut
 - **Les taux applicables** pour la part communale sont disponibles auprès des communes.

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, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.

Dont on déduit : les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et des escaliers et les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80 m.

Attention : la surface de plancher des garages, close et couverte, sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 m est prise en compte dans le calcul de la surface taxable.

QUELLES SONT LES DEDUCTIONS APPLICABLES AU CALCUL ?

- **Abattement**
Un abattement automatique de 50 % est appliqué sur la valeur forfaitaire de la surface de construction pour :
 - **Les 100 premiers m² de locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes**
 - Les logements sociaux soumis au taux de TVA réduit et bénéficiant d'un prêt aidé de l'état, hors champ d'application du PLAI
 - Les locaux industriels et artisanaux et leurs annexes
 - Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
 - Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- **Exonérations**
Certaines constructions et aménagements sont exonérés de plein droit :
 - Les constructions et aménagements destinés à un service public

- Les locaux d'habitation et hébergement financés par un PLAI
- Les locaux agricoles destinés à la production, le stockage, l'élevage,
- Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²
- Les constructions édifiées dans certaines zones (PUP-ZAC-PAE) peuvent sous certaines conditions être exonérées de la part de TA communale

Les communes et conseil départementale peuvent exonérer par délibération, de leur part respective de TA, tout ou partie :

- les logements sociaux soumis au taux de TVA réduit et bénéficiant d'un prêt aidé de l'état hors champ d'application du PLAI
- les locaux à usage d'habitation principale financés avec un PTZ, dans la limite de 50 % des surfaces, au-delà des 100 premiers m²
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes
- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m²
- les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH
- les surfaces annexes à usage de stationnement des logements sociaux ne bénéficiant pas de l'exonération totale
- les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que les maisons individuelles
- les abris de jardin soumis à déclaration préalable

QUAND ET COMMENT PAYER LA TAXE ?

Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande a été déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, le montant de la taxe d'aménagement est établi par la Direction départementale ou régionale des Finances publiques.

Vous déclarez et payez la taxe à des dates différentes, si la surface de plancher de votre projet est inférieure à 5000 m² ou si elle est égale ou supérieure :

Projet d'une surface de plancher inférieure à 5000 m²

Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après **l'achèvement de vos travaux** au sens fiscal.

Lorsque le montant de la taxe est inférieur à **1500 €** vous recevez une demande de paiement unique à partir de 90 jours de la date de fin des travaux.

S'il dépasse **1500 €** il est divisé en 2 parts égales. Vous recevez les 2 titres de perception dans les délais suivants :

- A partir de 90 jours de la date d'achèvement de vos travaux
- 9mois suivant l'achèvement des travaux

Projet d'une surface de plancher égale ou supérieure à 5000 m²

Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur [le site des impôts](#) les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de **7 mois après la délivrance de l'autorisation**.

A partir de la délivrance de l'autorisation, vous avez 2 acomptes de la taxe à payer aux dates suivantes :

- 9e mois : **50 %** de la taxe
- 18e mois : **35 %** de la taxe

QUE FAIRE EN CAS D'ABANDON DE VOTRE PROJET ?

Si vous ne donnez pas suite à votre projet, il convient d'adresser une demande d'annulation à la mairie de votre lieu de construction.

Si votre autorisation est devenue caduque, il convient d'en informer la Direction des Finances Publiques dans le but de mettre fin à la procédure de taxation.

Attention : le délai de réclamation prend fin au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'émission du premier titre de perception ou du titre unique. Les taxes d'urbanisme ne peuvent être remboursées que dans la mesure où les travaux n'ont pas été entrepris.

QUELLES SONT LES AUTRES CONTRIBUTIONS D'URBANISME DE VOTRE PROJET ?

- La redevance d'archéologie préventive (RAP) calculée suivant les mêmes modalités que la TA avec un taux de 0.40 %.
- Certaines communes peuvent avoir instauré :
 - La participation pour voiries et réseaux (PVR)

OU S'ADRESSER ?

- | | |
|---|---|
| ➤ Mairie de la commune de votre projet | Toute information concernant les taux, les exonérations – complétude des imprimés (CERFA) |
| ➤ Direction Générale des Finances Publiques | Paiement de la taxe et ses délais |

Mise à jour janvier 2025