



La taxe d'aménagement (TA) et la redevance d'archéologie préventive (RAP) pour une maison individuelle et ses annexes en Loire-Atlantique en 2017



La délivrance d'une autorisation d'urbanisme peut donner lieu au paiement de la TA et de la RAP, calculées en fonction de la surface taxable (ST) créée à l'occasion du projet (art. [L.331-1 et suivants](#) et [R.331-1 et suivants](#) du code de l'urbanisme, art. [L.524-1 et suivants](#) et [R.524-1 et suivants](#) du code du patrimoine).

LA SURFACE TAXABLE (en m²)

ST = somme des surfaces (closes et couvertes) de chaque niveau calculée au nu intérieur des façades (l'épaisseur des murs extérieurs est donc exclue du calcul de la surface),

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

moins les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

moins les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

Particularités liées à la RAP : si aucune partie du projet n'affecte le sous-sol (fondations inférieures à 0,50 m), ce projet n'est pas soumis à la RAP (ex : projets de surélévation ou de reconstruction sur des fondations existantes).

LES TAUX

La TA est composée de deux parts :

- départementale (taux de 1,4 % fixé par le Conseil Départemental de la Loire-Atlantique,
- communale (taux de X % pour la commune de X).

La RAP dispose d'un taux national unique de 0,4 %.

LA VALEUR FORFAITAIRE (en euros / m² de ST)

Actualisée au 1^{er} janvier de chaque année, elle est pour l'année 2017 de **705 € / m²**.

Un **abattement de 50 %** lui est appliqué, la réduisant à **352,50 € / m²**, dans les cas suivants :

- pour les 100 premiers m² de l'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 et de ses annexes.

Dans une telle situation, il est tenu compte de la surface taxable existante conservée :

- si cette surface est déjà supérieure à 100 m², il n'y a pas d'abattement,
- si cette surface est inférieure à 100 m², il y a abattement sur la surface créée jusqu'au seuil de 100 m².

MÉTHODE DE CALCUL

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 ST créée, selon la formule suivante : *surface taxable x valeur forfaitaire x taux*.

Résidences principales

		Pour les 100 premiers m ²	Au-delà 100 premiers m ²	Montant total
TA	part com.	100 m ² x 352,50 x 4 %	ST restante x 705 x 4 %	
	part dép.	100 m ² x 352,50 x 1,4 %	ST restante x 705 x 1,4 %	
RAP		100 m ² x 352,50 x 0,4 %	ST restante x 705 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 705 euros s'applique à la totalité de la ST créée, à la fois pour le calcul de la TA et celui de la RAP.

Cas des annexes (garage, abris de jardin, remise, local vélos etc...)

Leur ST est intégrée et assimilée à celle de l'habitation et taxée comme telle.

Simulateur de calcul

Un simulateur est accessible sur le site internet : <http://www.logement.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571>

AMÉNAGEMENTS PARTICULIERS

Stationnements

- Garage couvert et totalement clos : taxation identique à celle de la construction principale (cf. recto).
- Aires de stationnement extérieur non comprises dans la ST, 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 4 %
 - TA part dép. = nombre d'emplacements x 2000 € x 1,4 %
 - RAP (si le projet affecte le sous-sol) = 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 4 %
- TA part dép. = superficie bassin x 200 € x 1,4 %
- RAP (si le projet affecte le sous-sol) = superficie bassin x 200 € x 0,4 %

Piscines d'intérieur ou sous abri : taxation du bassin (cf. ci-dessus) + taxation de la ST générée autour du bassin.

EXONÉRATIONS (limitées au cas de la maison individuelle et de ses annexes)

Exonérations de plein droit (exonération totale et sous conditions)	TA		RAP
	Part com.	Part dép.	
Constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) 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 démolé depuis moins de 10 ans	Oui		
Reconstruction de locaux sinistrés	Oui		
Constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m ²	Oui		
Exonérations facultatives (selon délibération fixant également le pourcentage de la ST créée à exonérer)			
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 soumis à 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 DE PAIEMENT

La taxe est recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois (à compter de la date de l'autorisation de construire) si le montant de la taxe est supérieur à 1 500 €, ou en une seule échéance à 12 mois si son montant est inférieur ou égal à 1 500 €. La RAP est recouvrée en une seule échéance 12 mois suivant l'autorisation de construire.

CONTRÔLE ET SANCTION

L'administration dispose d'un droit de reprise jusqu'au 31 décembre de la 4^e année qui suit celle de la délivrance de l'autorisation (ou de la 6^e année dans certains cas). En plus du montant de la TA à payer, la sanction fiscale applicable est une **pénalité de 80 %** en cas de construction sans autorisation ou non conforme à l'autorisation. L'auteur de ces infractions est par ailleurs susceptible de faire l'objet de poursuites pénales.