

La taxe d'aménagement (TA) et la redevance d'archéologie préventive (RAP) pour une maison individuelle et ses annexes en Loire-Atlantique en 2019 - GORGES

La délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable peut donner lieu au paiement de la 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 **RAP** (*art. L.524-1 et suivants et R.524-1 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 donc 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 :

- départementale (taux de **2,5 %** fixé par le Conseil Départemental de la Loire-Atlantique),
- communale ou intercommunal (taux communal de **4 %**).

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

LA VALEUR FORFAITAIRE POUR LA TAXATION DES SURFACES (en € / m² de ST)

Elle est de **753 € / m² pour l'année 2019** ([arrêté ministériel du 21 décembre 2018](#)).

Un **abattement de 50 %** lui est appliqué, la réduisant à **376,50 € / 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 :

- 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.

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 | |
|------------|-----------|---|--|---|
| TA | part com. | 100 m ² x 376,50 x 4 % | ST restante x 753 x 4 % | } |
| | part dép. | 100 m ² x 376,50 x 2,5 % | ST restante x 753 x 2,5 % | |
| RAP | | 100 m ² x 376,50 x 0,4 % | ST restante x 753 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 753 € 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 AMENAGEMENTS

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 :

$$\begin{aligned} \text{TA part com.} &= \text{nombre d'emplacements} \times 2000 \text{ €} \times 4 \% \\ \text{TA part dép.} &= \text{nombre d'emplacements} \times 2000 \text{ €} \times 2,5 \% \\ \text{RAP} &= \text{nombre d'emplacements} \times 2000 \text{ €} \times 0,4 \% \end{aligned}$$

* 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 :

$$\begin{aligned} \text{TA part com.} &= \text{superficie bassin} \times 200 \text{ €} \times 4 \% \\ \text{TA part dép.} &= \text{superficie bassin} \times 200 \text{ €} \times 2,5 \% \\ \text{RAP} &= \text{superficie bassin} \times 200 \text{ €} \times 0,4 \% \end{aligned}$$

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) 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 | 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+) | Non | 50 % | Non |
| Abris de jardin, pigeonniers et colombiers lorsqu'ils sont soumis à déclaration préalable | Non | Non | Non |
| Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un PLUS, PLS ou PSLA (hors PLAI) | Non | 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 | 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

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.

Le paiement se fait auprès de la Direction des Finances Publiques au vu des titres de perception transmis par voie postale. Ces titres sont émis après écoulement des délais suivants à compter de la date de délivrance de l'autorisation :

- 12 mois pour la totalité de la RAP,
- 12 mois pour la première moitié de la TA (ou la totalité si elle est inférieure ou égale à 1500 €),
- 24 mois pour la seconde moitié de la TA.

Le paiement doit se faire 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, SAD/ADS, 10 boulevard Gaston Serpette, BP53606 44036 NANTES cedex 1

Toute demande d'information complémentaire peut être formulée à ces coordonnées.

