



FICHE CONSEIL N°10

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement a été instituée le 1^{er} mars 2012. Elle doit être versée à l'occasion de la construction, la reconstruction, l'agrandissement de bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Opérations immobilières concernées :

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et aux opérations qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif ;
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager ;
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable ;
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal.

Qu'est-ce qu la Surface taxable :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades (surface intérieure, ne tenant pas compte des épaisseurs de murs extérieurs).

Ceci signifie qu'il faut déduire des surfaces closes et couvertes :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur ;
- les *trémies* des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond) ;
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. En revanche, une véranda, un abri de jardin est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine couverte ou découverte, panneau solaire au sol, éolienne, notamment).

Attention :

Il ne faut pas confondre la **surface taxable** avec l'emprise au sol, la surface habitable ou la **surface de plancher** qui détermine les formalités d'urbanisme (permis de construire et déclaration préalable) et le seuil de recours à un architecte.

Taux

La taxe est composée de 3 parts (communale, départementale et régionale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal, conseil départemental et conseil régional (uniquement en Île-de-France).

La part communale ou intercommunale est instituée :

- de façon automatique dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS), les communautés urbaines et les métropoles (à l'exception de la métropole du Grand Paris) (sauf renonciation expresse par délibération) ;
- de façon facultative dans les autres communes, par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI compétent.

Dans tous les cas, la délibération (instauration, renonciation de fixation du taux ou des exonérations facultatives) doit être prise avant le 30 novembre pour une application au 1er janvier de l'année suivante.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements) x taux fixé par la collectivité territoriale.

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui lui est attribuée :

- Le taux de la **part communale** se situe entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs de la commune. Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique ;
- Le taux de la **part départementale** est unique et ne peut pas dépasser 2,5 % ;
- Pour la **part régionale** (Île-de-France uniquement), le taux ne peut pas excéder 1 %. Le chiffre peut être différent entre les départements.

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'ICC.

Valeurs annuelles au mètre carré de la taxe d'aménagement			
	2017	2018	2019
Hors Île-de-France	705 €	726 €	753 €
En Île-de-France	799 €	823 €	854 €

Valeur forfaitaire pour certains aménagements ou installations

Type d'aménagement ou d'installation	Valeur forfaitaire
Emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs (terrain de camping ou aire naturelle)	3 000 € par emplacement
Habitation légère de loisirs (HLL)	10 000 € par emplacement
Piscine	200 € par m ²
Éolienne de plus de 12 m de hauteur	3 000 € par éolienne
Panneau photovoltaïque (capteurs solaires destinés à la production de l'électricité) fixé au sol *	10 € par m ² de surface de panneau
Aire de stationnement extérieure	de 2 000 € à 5 000 € par emplacement (selon la délibération de la collectivité territoriale).

Exonérations

Certains aménagements sont exonérés de droit :

- les constructions jusqu'à 5 m² ;
- ceux affectés à un service public ou d'utilité publique ;
- les logements ou hébergements sociaux financés par un prêt locatif aidé de l'État (PLAI) ou très sociaux (LLTS) ;
- certains locaux des exploitations ou coopératives agricoles et des centres équestres (serres, locaux de production et de stockage des récoltes et des matériels, et d'hébergement des animaux) ;
- les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous certaines conditions ;
- la reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions ;
- les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN) (seulement part communale) ;

- les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) (seulement part communale) ;
- les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP) (seulement part communale) ;

Les communes, les EPCI, les départements et la région Île-de-France ont la possibilité d'exonérer en partie ou en totalité de la part communale, départementale ou régionale (exonération facultative) :

- les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA ou de prêts aidés (prêts locatifs sociaux, par exemple) ;
- les surfaces de constructions (supérieures à 100 m² et dans certaines limites) pour résidence principale financées par un prêt à taux zéro (PTZ) ou les logements évolutifs sociaux dans les *départements d'outre-mer (Dom)* ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les commerces de détail dont la surface de vente est < 400 m² ;
- les immeubles inscrits et classés ;
- les abris de jardin, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable (un abri de jardin même démontable est taxable) ;
- les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant de prêts PLUS, PLS ou PSLA ;
- les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles ;
- les maisons de santé mentionnées pour tous les maîtres d'ouvrage pour les autorisations délivrées à partir du 1^{er} janvier 2018.

Abattement

Un abattement de 50 % s'applique sur les valeurs forfaitaires d'assiette des constructions suivantes :

- les locaux d'habitation et d'hébergement aidés (hors PLAI ou LLTS) ;
- les 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale ;
- les locaux à usage industriel ou artisanal 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 ;

Pour ces constructions, la valeur d'assiette sera ainsi de 376,50 €/m² hors IDF (valeur 2019) au lieu de 753 €/m².

Déclaration :

Lors du dépôt de permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable, le demandeur doit remplir une déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions. La notice d'information figurant dans le dossier de demande de permis ou de déclaration permet de remplir cet imprimé fiscal.

Par ailleurs, pour aider à la déclaration des surfaces, une [fiche d'aide au calcul](#) permet d'établir la déclaration de sa surface taxable et de sa surface de plancher.

Vous pouvez également calculer le montant de la taxe d'aménagement dont vous serez redevable via le [simulateur de calcul de la taxe d'aménagement](#).

Paiement :

Le montant de la taxe est établi par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) qui en informe le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme par lettre simple, dès vérification du calcul, dans les 6 mois après le fait générateur de la taxe.

L'administration peut réclamer la taxe jusqu'au 31 décembre de la 4^e année qui suit l'année :

- de délivrance de l'autorisation de construction ou d'aménagement ;
- de décision de non-opposition ;
- d'autorisation réputée accordée.

Exemple : permis de construire délivré le 5 avril 2018 ; la fin du délai de reprise aura lieu le 31 décembre 2022.

Ce délai s'étend jusqu'au 31 décembre de la 6^e année après l'achèvement en cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction.

La taxe doit être payée en 2 fractions égales après la délivrance du permis :

- vers le 12^e mois pour la 1^{re} échéance ;
- puis au 24^e mois pour la 2^{de} échéance.

Si son montant est inférieur à 1 500 €, elle n'est payée qu'en une seule fois.