



INFORMATIONS SUR LES TAXES D'URBANISME 2023

Votre projet de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'aménagement peut, selon sa nature, 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 du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

La RAP est destinée à financer les fouilles archéologiques. Elle est due dès lors que les travaux ou aménagements affectent le sous-sol quelle que soit la profondeur. Pour l'année 2023, le taux de la RAP est à 0,40 %.

QUEL EST LE MODE DE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT ?

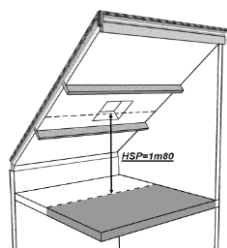
La formule applicable est : **Assiette** x **Valeur forfaitaire** x **Taux** (communal, départemental, RAP)

Assiette	Valeur forfaitaire en €	Taux
Surface taxable créée	886 € le m ² * (hors Ile-de-France)	Fixé par délibération des communes ou EPCI
Surface des bassins de piscine	250 € le m ²	
Surface des installations de panneaux photovoltaïques au sol	10 € le m ²	Commune d'ERDRE-EN-ANJOU : Fixé à 3,00 %
Nombre de places de stationnement extérieur (non compris dans la surface de construction)	2 500 € l'emplacement (jusqu'à 5000 € sur délibération du Conseil Municipal)	Fixé par délibération du Conseil général de Maine-et-Loire (2,5 % pour l'année 2023)
Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir	3 000 € l'emplacement	Fixé à 0,40 % pour la RAP
Nombre d'Habitations Légère de Loisir	10 000 € l'unité	
Nombre d'éoliennes d'une hauteur > à 12 m	3 000 € l'éolienne	

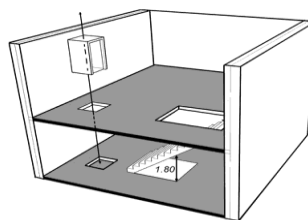
* valeur 2023 (820 € en 2022)

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, dont on déduit :



les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80 m.



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

Ainsi, **les surfaces des garages, tous les combles y compris ceux constitués d'un simple faux plafond ou encombré par un système de fermettes sont des surfaces taxables.** Les surfaces démolies ne viennent pas en déduction des surfaces taxables créées.

QUELLES SONT LES DÉDUCTIONS QUI PEUVENT S'APPLIQUER AU CALCUL ?

Certains aménagements et constructions sont exonérés de taxes d'urbanisme de plein droit.

Ex : les constructions et aménagements destinés à un service public.

D'autres peuvent bénéficier d'exonération totale ou partielle de taxe d'aménagement sur délibération du conseil municipal (pour la part communale) et sur délibération du conseil départemental (pour la part départementale). Ex : prêt à taux zéro renforcé

Par ailleurs, un abattement automatique de 50% sur la valeur forfaitaire liée aux surfaces taxables ($886 \text{ €} / 2 = 443 \text{ €}$) pour :

- les logements sociaux financé par un PLAI, PLUS, PLAS ;
- les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes ;
- les locaux à usage industriel, artisanal et leurs annexes ;
- les entrepôts et hangars non ouverts au public et faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnements couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

COMMENT DECLARER LES ELEMENTS NECESSAIRES DU CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGER ?

Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts (<https://www.impots.gouv.fr/>) 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 ou de la réalisation définitive du changement de consistance ou d'affectation.

Une construction est considérée comme achevée, dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.



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 jointe en annexe du formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme.

QUI DOIT PAYER LES TAXES ?

Le redevable de la taxe est :

- le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager
- le responsable d'une construction illégale
- le bénéficiaire du transfert d'une autorisation

QUI PREVENIR EN CAS DE CHANGEMENT D'ADRESSE AVANT RECEPTION DES TITRES DE PERCEPTION ?

Il est **impératif de signaler votre changement d'adresse** à la **Mairie** afin que celui-ci soit pris en compte lors de l'émission des titres de perception.

OÙ S'ADRESSER ?

Pour les informations concernant :

Les références réglementaires, les formulaires	https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23263#N100D9 https://www.service-public.fr/
Les taux, exonérations facultatives	Mairie de la commune où se situe votre projet ou Direction Départementale des Finances Publiques relevant de l'adresse postale du demandeur mentionné dans la demande d'autorisation d'urbanisme
Les demandes de simulation, la réglementation, les modalités de calcul, l'assiette des taxes d'urbanisme	Règlementation de la TA : https://www.ecologie.gouv.fr/taxe-damenagement-ta Simulation de la TA : https://www.ecologie.gouv.fr/calcul-taxe-damenagement
Les modalités de paiement des taxes d'urbanisme, le dépôt des réclamations après réception des factures.	Direction Départementale des Finances Publiques relevant de l'adresse postale du demandeur mentionné dans la demande d'autorisation d'urbanisme et figurant sur les titres de perception.

QUAND PAYER LES TAXES ?

Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} septembre 2022, le recouvrement se fera 90 jours après le dépôt de la fin de travaux au sens fiscal (article 1406 du CGI).

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 deux parts égales. Vous recevez les titres de perception dans les délais suivants :

- à partir de 90 jours de la date d'achèvement de vos travaux
- 6 mois après la première demande

QUE FAIRE EN CAS D'ABANDON DE PROJET AVANT REALISATION DES TRAVAUX ?

Il convient d'adresser sur courrier libre une demande d'annulation à la mairie de votre lieu de construction projeté. Les taxes ne peuvent être annulées que dans la mesure où les travaux n'ont pas été entrepris.