

L'URBANISME ET LES TAXES EN 2025



Vous construisez ?
 Vous rénovez ?
 Vous faites un aménagement
 ou un agrandissement ?



N'oubliez pas de prévoir la taxe d'aménagement (TA) et la taxe d'archéologie préventive (TAP) dans votre budget

Quand dois-je payer la TA et la TAP ?

Cela dépend de la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé **AVANT** le 1^{er} septembre 2022 :

- si le **montant est inférieur à 1 500 €** : à régler en **1 échéance** 1 an après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation d'urbanisme
- si le **montant est supérieur à 1 500 €** : à régler en **2 échéances** de montant égal :
 - * la première : 1 an après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation
 - * la seconde : 2 ans après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation

Si le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé **APRÈS** le 1^{er} septembre 2022 :

La date d'exigibilité est décalée à l'achèvement des travaux (en dehors du cas particulier des constructions de plus de 5 000 m²).

- si le **montant est inférieur à 1 500 €** : à régler en **1 échéance** à trois mois après la date d'achèvement des travaux au sens fiscal (article 1406 du code général des impôts)
- si le **montant est supérieur à 1 500 €** : à régler en **2 échéances** de montant égal : trois mois et neuf mois après la date d'achèvement.

A noter que la TAP est due en une seule échéance trois mois après la date d'achèvement des travaux.

Quelles démarches dois-je réaliser ?

Lorsque le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé **après** le 1^{er} septembre 2022 :

Vous devez, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, déclarer les éléments de consistance de votre construction. Pour cela, rendez-vous sur votre espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, service « Biens immobiliers ».

Les éléments indiqués seront utilisés pour déterminer l'évaluation cadastrale de votre bien (qui sera la base de votre imposition aux taxes foncières notamment), et le calcul de vos taxes d'urbanisme.



L'accès au service « Biens immobiliers » sur impots.gouv.fr permet de traiter l'ensemble des démarches fiscales.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) auprès des services de l'urbanisme de la mairie reste nécessaire, ne l'oubliez pas !

Renseignez-vous sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>.

Qu'est-ce-que la TA ?

La taxe d'aménagement instaurée en 2012, concerne la construction, la reconstruction, l'agrandissement de bâtiments et les aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme (abri de jardin, véranda, maison individuelle, piscine, éoliennes, camping, emplacements de stationnement, panneaux photovoltaïques au sol, bâtiments artisanaux et industriels, méthanisation etc..)

La TA est composée :

- d'une **part communale** qui sert à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation (pas d'affectation à une opération particulière)
- d'une **part départementale** en vue de financer la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles d'une part, et d'autre part les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).

La TA la TAP



Qu'est-ce-que la TAP ?

La taxe d'archéologie préventive est exigible pour tous les travaux qui donnent lieu à une autorisation d'urbanisme dès lors que lesdits travaux affectent le sous-sol.

Elle contribue au **financement** de l'institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) pour la réalisation de fouilles archéologiques.



Quand suis-je taxable et comment est calculée ma taxe ?

Le fait générateur : la délivrance tacite ou expresse de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager)

Petite leçon de calcul de la TA et de la TAP

$$TA = \begin{cases} S \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux communal} \\ + \\ S \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux départemental} \end{cases}$$
$$TAP = S \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{taux TAP}$$

Un abattement unique de 50 % pour la TA et la TAP a été institué. Il s'applique :

- aux 100 premiers mètres carrés des résidences principales
- aux sociétés HLM
- aux constructions abritant des activités économiques

Des exonérations facultatives ont pu être instituées localement :
renseignez vous auprès de votre collectivité.

NOTA

► **Les valeurs forfaitaires et les taux peuvent être actualisés chaque année**

► Valeurs forfaitaires pour 2025 :

Construction = **930 € / m²**
Stationnement = **3 052 € / place**
Piscine = **262 € / m²**

Ces valeurs forfaitaires sont à **multiplier par les taux** communal, départemental et TAP indiqués ci-contre.

► Taux communal :

Fixé par délibération du conseil municipal

► Taux départemental :

Fixé par le conseil départemental :
1,80 % pour 2025

► Taux TAP : 0,40 %

► S = surface fiscale

Somme des surfaces de chaque plancher clauses et couvertes dont la hauteur est > à 1,80 m, calculée au nu des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies

Où obtenir des renseignements ?

- Après de votre commune afin de connaître le taux voté par la commune et les exonérations éventuellement instituées

- Si le dossier de demande d'urbanisme est déposé **avant le 01/09/2022** : s'adresser à la Direction Départementale des Territoires – 19 boulevard Paixhans – Service Urbanisme – Pôle Fiscalité - 72000 LE MANS

Courriel : ddt-ads-fiscalite@sarthe.gouv.fr

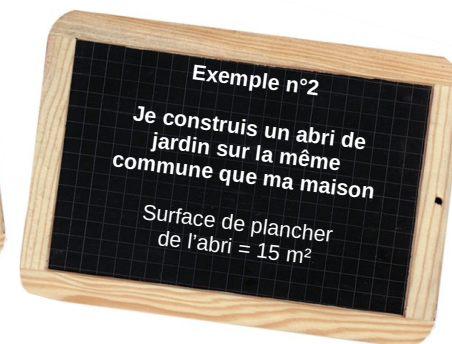
- Si le dossier de demande d'urbanisme est déposé **à compter du 01/09/2022** : s'adresser à la Direction Départementale des Finances Publiques - Service Départemental des Impôts Fonciers – SDIF - 33 avenue du Général de Gaulle - 72038 Le Mans cedex 9

Depuis vos messagerie sécurisée, dans votre espace personnel sur www.impots.gouv.fr

Comment estimer le montant de mes taxes ?

A partir du simulateur <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement>

Le simulateur ne prend pas en compte la taxe d'archéologie préventive (TAP) qui s'ajoutera à tout projet impactant le sous-sol (taux unique de 0,4 %)



Quel sera le montant des sommes dues au titre de la TA et de la TAP ?

En prenant en compte :

- Valeur forfaitaire = 930 € pour 2025
- Taux communal = 3 % (exemple car différent selon les communes)
- Taux départemental = 1,80 %
- Taux TAP = 0,40 %

* A noter que le garage constitue de la surface taxable s'il n'est pas aménagé au-dessus ou au-dessous des immeubles

CALCUL POUR LA MAISON (Exemple n°1)

Pour les **100 premiers m²** le montant s'élève à :

TA : part communale = $100 \times (930 \times 50 \%) \times 3 \%$ = **1 395 €**
TA : part départementale = $100 \times (930 \times 50 \%) \times 1,8 \%$ = **837 €**

TAP = $100 \times (930 \times 50 \%) \times 0,40 \%$ = **186 €**

Pour les **60 m² restants** le montant s'élève à :

TA : part communale : $60 \times 930 \times 3 \%$ = **1 674 €**
TA : part départementale : $60 \times 930 \times 1,8 \%$ = **1 004 €**

TAP : $60 \times 930 \times 0,40 \%$ = **223 €**

MONTANT TOTAL :

TA = $1 395 + 837 + 1 674 + 1 004$ = **4 910 €** } = **5 319 €**
TAP = $186 + 223$ = **409 €**



CALCUL POUR L'ABRI DE JARDIN (Exemple n°2)

Sachant que la valeur forfaitaire s'élève à 930 €, le montant total des sommes dues s'élève à :

TA : part communale = $15 \times 930 \times 3 \%$ = 418,50 € arrondi à **419 €**
TA : part départementale = $15 \times 930 \times 1,8 \%$ = 251,10 € arrondi à **251 €** } = **726 €**
TAP : $15 \times 930 \times 0,40 \%$ = 55,80 € arrondi à **56 €**



Pour éviter toute erreur, **remplissez scrupuleusement** vos surfaces créées conformément à votre autorisation d'urbanisme.
La surface de plancher n'est pas la surface fiscale. Cette dernière est souvent plus élevée.

Vous venez d'obtenir votre autorisation de construire

Dès la validation de votre permis de construire (PC) ou déclaration préalable (DP), vous serez accompagné tout au long de votre construction, ou vos aménagements.

- ▶ Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire) déposées à compter du 01/09/2022, votre déclaration inclura aussi les informations nécessaires au calcul des taxes d'urbanisme, dans un parcours unique simplifié.



Une **date de fin de travaux prévisionnelle** vous sera demandée afin d'être prévenue dès la fin de vos travaux de vos obligations déclaratives.

Vous êtes propriétaire ?  **Gérez en ligne vos biens immobiliers**



OBLIGATION DE DÉCLARER VOS SURFACES

POUR LA TAXE FONCIÈRE ET POUR LES TAXES D'URBANISME

QUAND ?

**- dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux.
Un courrier ou un message électronique vous sera
adressé.**

COMMENT DÉCLARER ?

**- En se connectant à son espace particulier ou
professionnel sur impots.gouv.fr**

- cliquer sur l'onglet « Gérer mes biens immobiliers »