

Février 2020

Information sur les taxes d'urbanisme

Vous avez obtenu une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) ou vous avez un projet de construction, d'extension ou d'annexe ?

La délivrance d'une autorisation implique le paiement de plusieurs taxes d'urbanisme, dont le montant dépend des surfaces et de la destination de votre projet.

Il s'agit de la taxe d'aménagement (TA), composée de trois parts (communale, départementale et régionale) et de la redevance d'archéologie préventive (RAP). Une taxe spécifique sur la création de bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage (TCBCS) n'est pas détaillée dans ce document. Voir contacts au verso si vous êtes concerné-e.

À quoi servent ces taxes ?

La part **communale** de TA participe au financement des **investissements à charge de la commune rendus nécessaires par l'urbanisation** : réseaux (voirie, électricité, eau, assainissement), écoles et autres services collectifs à population.

La part **départementale** de TA finance la politique départementale en matière d'**espaces naturels sensibles** et du conseil en architecture, urbanisme et environnement (**CAUE**) du Val-de-Marne, qui fournit notamment des conseils gratuits aux particuliers pour les accompagner dans leur projet de construction.

La part **régionale** de TA, spécifique à l'Île-de-France, est destinée au développement de l'offre de **transports en commun**.

La redevance d'archéologie préventive (**RAP**) abonde un fond destiné au financement des **fouilles archéologiques**. Elle est due pour toute construction affectant le sous-sol. Ainsi les fouilles devant être réalisées par des particuliers, suite à une détection de vestiges, sont généralement intégralement subventionnées.

Comment sont-elles calculées ?

Les taxes d'urbanisme (parts de TA et RAP) sont calculées selon la formule ci-contre.

Le taux de la part communale de TA est fixé par délibération du conseil municipal. Il est le plus souvent de **5 %**.

Toutefois, du fait d'investissements importants à la charge de la commune, **certains secteurs peuvent faire l'objet d'une majoration jusqu'à 20 %**. Renseignez-vous en mairie pour connaître le taux applicable !

Le taux de la part départementale de TA est fixé à **2,5 %**, celui de la part régionale à **1 %**, et celui de la RAP à **0,4 %**.

$$\text{nombre} \times \text{valeur forfaitaire}^* \times \text{taux (\%)} \\ \text{m}^2 \quad \text{860 €/m}^2 \text{ (en 2020)} \quad \text{de chaque taxe} \\ \text{« assiette »}$$

* certains aménagements ont une valeur par m² différente ou une valeur à l'unité :
stationnement = 2 000 € par place, modifiable par la commune, piscines = 200 €/m², etc.

Y a-t-il des réductions ?

Certaines surfaces bénéficient d'un abattement de la valeur forfaitaire de **50 %**. C'est le cas notamment des **100 premiers m² des habitations principales**.



Exemple de calcul

Permis obtenu en 2020 pour la construction d'une maison individuelle de 160 m² de surface habitable et 25 m² de garage, avec un stationnement extérieur et un abri de jardin de 10 m².

L'assiette des taxes (valeur totale théorique de l'ensemble immobilier construit) est de :

- 100 m² x 860 €/m² x 50 % (abattement) = 43 000 € ;
- la surface totale à taxer étant de 160 + 25 + 10 = 195 m²,
le solde sera taxé sans abattement : 95 m² x 860 €/m² = 81 700 € ;
- une place de stationnement d'une valeur de 2 000 €.

soit 126 700 €. C'est sur cette valeur que les différents taux sont appliqués.

Part communale de TA : 126 700 € x 5 % = 6 335 € (règle d'arrondi à l'€ le plus proche)

Part départementale de TA : 126 700 € x 2,5 % = 3 168 €

Part régionale de TA : 126 700 € x 1 % = 1 267 €

RAP : 126 700 € x 0,4 % = 507 €

facture totale à prévoir : 11 277 €

Questions les plus fréquentes

Quelles sont les surfaces taxables ? Les surfaces de plancher closes et couvertes, d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m, y compris les surfaces de garage, de sous-sol, d'abri de jardin, de véranda, de combles aménagés ou non. Une fiche d'aide au calcul des surfaces de plancher est disponible sur le site service-public.gov.fr

Quand devrai-je payer ces taxes ? Si le montant de TA est inférieur à 1 500 €, la taxe doit être réglée en une fois, 12 mois après la délivrance de l'autorisation. Si son montant est de plus de 1 500 €, elle est exigible pour moitié 12 mois après l'autorisation, et pour moitié 24 mois après celle-ci. La RAP est demandée avec la première échéance.

Je n'ai pas commencé mes travaux ! Les travaux peuvent être mis en œuvre pendant 36 mois suivant la notification de l'autorisation, ou davantage en cas de prorogation. Toutefois, le démarrage de chantier n'a aucun impact sur les échéances des taxes, qui restent fixées suivant la date de délivrance de l'autorisation.

J'ai finalement abandonné mon projet... La taxe est liée à l'autorisation, et non aux travaux. Si vous renoncez à votre projet, il convient de demander en mairie le retrait de l'autorisation pour que les taxes soient annulées, et de transmettre la décision de retrait à la DRIEA / UD 94 (coordonnées ci-après).

Mon projet a évolué... Le permis modificatif sera générateur de taxes, et ajustera le montant initialement demandé en fonction des évolutions apportées au projet.

Puis-je bénéficier d'un échancier de paiement ? La TA est due en deux fractions égales, ce qui constitue une facilité de paiement. En cas de situation difficile, prendre contact avec la DDFIP, en charge du recouvrement des taxes, dont les coordonnées figurent sur votre titre de perception.

Dois-je m'attendre à la même facture tous les ans ? Non : ces taxes sont uniquement dues lors de la construction et ne donnent pas lieu à une taxation annuelle.

Contacts utiles

Pour une information sur le taux communal de TA :

Service urbanisme de la commune dans laquelle se situe le projet de construction.

Pour des informations générales sur la taxe d'aménagement :

www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23263

Pour une question plus précise sur la taxation de votre projet ou la TCBCS :

DRIEA / UD 94 / SURBA / Fiscalité

12-14 rue des Archives – 94 000 Créteil

fiscalite.udea94@developpement-durable.gouv.fr

01 49 80 25 11 (fiscalité) – 01 49 80 21 00 (standard)

Télécharger cette fiche repère sur la page :

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/taxes-d-urbanisme-dans-le-val-de-marne-a5757.html?id_rubrique=2275



Direction régionale et interdépartementale de l'équipement
et de l'aménagement d'Île-de-France
Unité départementale de l'équipement et de l'aménagement du Val-de-Marne
12 rue des Archives
94000 Créteil

Dépôt légal : février 2020
ISBN : 978-2-11-155762-8

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr