



LA FISCALITE

des projets de construction

les Taxes d'urbanisme

Dans le cadre d'un projet de construction vous devez vous acquitter du paiement de **taxes d'urbanisme**. Il en existe deux :

- la **Taxe d'Aménagement (TA)**, composée d'une **part communale** et d'une **part départementale**.
- la **Redevance d'Archéologie préventive (RAP)**.

Ces taxes sont calculées en fonction de la **surface taxable (ST)** créée par le projet.

- **Quelle est ma surface taxable (ST) ?**

Les surfaces taxables concernent toutes les constructions **closes et couvertes** d'une hauteur de plafond de **plus d'1m80** et dont la superficie est **supérieure à 5 m²**. Sont compris les combles aménageables, les parties en sous-sol, les garages, les abris de jardin, etc.

La ville de Vertou a fait le choix d'exonérer les abris de jardins de la part communale.

À ces surfaces taxables s'ajoute une taxation pour toute place de stationnement aérienne créée (valeur forfaitaire de 2.000 € chacune) ainsi qu'une taxe pour les piscines (valeur forfaitaire de 200 €/m²).

- **Comment sont calculées les taxes d'urbanisme ?**

Pour les bâtiments : les taxes d'urbanisme distinguent la surface taxable sous les 100 premiers m² de la surface taxable au-delà de ceux-ci, les deux étant additionnelles.

Tableau 1		Surface taxable sous les 100 premiers m ²	Surface taxable au-delà des 100 premiers m ²
TA	Part communale	Surface construite en m ² sous les 100 premiers m ² x 410 x 5%	Surface construite au-delà en m ² x 820 x 5%
	Part départementale	Surface construite en m ² sous les 100 premiers m ² x 410 x 2.5%	Surface construite au-delà en m ² x 820 x 2.5%
RAP		Surface construite en m ² sous les 100 premiers m ² x 410 x 0.4%	Surface construite au-delà en m ² x 820 x 0.4%

Pour les stationnements :

Tableau 2 TA	Part communale	Nombre d'emplacements créés x 2.000€ x 5%
	Part départementale	Nombre d'emplacements créés x 2.000€ x 2.5%
RAP		Nombre d'emplacements créés x 2.000€ x 0.4%

Pour les piscines :

Tableau 3 TA	Part communale	Superficie du bassin en m ² x 200€ x 5%
	Part départementale	Superficie du bassin en m ² x 200€ x 2.5%
RAP		Superficie du bassin en m ² x 200€ x 0.4%

Pour les piscines d'intérieur ou sous abri, la taxation du bassin se fait comme dans le tableau ci-dessus (tableau 3), à laquelle s'ajoute la taxation de la ST générée autour du bassin (cf. tableau 1).

LA FISCALITE des projets de construction

- Quelques exemples :

Exemple 1 : Je construis un bâtiment d'une surface de 102 m².

Mes taxes d'urbanisme seront calculées pour 100 m² de surface taxable sous les 100 premiers m² + 2 m² de surface taxable au-delà des 100 premiers m².

Je calcule mes taxes de la manière suivante :

- TA : Part communale = $(100 \times 410 \times 5\%) + (2 \times 820 \times 5\%) = 2050 + 82 = 2132 \text{ €}$
- TA : Part départementale = $(100 \times 410 \times 2.5\%) + (2 \times 820 \times 2.5\%) = 1025 + 41 = 1066 \text{ €}$
- RAP : $(100 \times 410 \times 0.4\%) + (2 \times 820 \times 0.4\%) = 164 + 7 = 171 \text{ €}$

Je payerai **3198 euros** de Taxe d'Aménagement (2132 +1066) et **171 euros** de Redevance d'Archéologie Préventive.

Exemple 2 : La surface de mon bien est de 85 m² et j'envisage de l'étendre de 25 m².

Mes taxes d'urbanisme seront calculées pour 15 m² de surface taxable sous les 100 premiers m² (100-85) + 10 m² de surface taxable au-delà des 100 premiers m² (25-15).

Je calcule mes taxes de la manière suivante :

- TA : Part communale = $(15 \times 410 \times 5\%) + (10 \times 820 \times 5\%) = 308 + 410 = 718 \text{ €}$
- TA : Part départementale = $(15 \times 410 \times 2.5\%) + (10 \times 820 \times 2.5\%) = 154 + 205 = 359 \text{ €}$
- RAP : $(15 \times 410 \times 0.4\%) + (10 \times 820 \times 0.4\%) = 25 + 33 = 58 \text{ €}$

Je payerai donc **1077 euros** de Taxe d'Aménagement et **55 euros** de Redevance d'Archéologie Préventive.

Exemple 3 : La surface de mon bien est de 80 m² et j'envisage de construire un abri de jardin de 6 m².

Mes taxes d'urbanisme seront calculées pour 6 m² de surface taxable sous les 100 premiers m² et je ne suis pas concerné par la surface taxable au-delà des 100 premiers m².

Je calcule mes taxes de la manière suivante :

- TA : Part communale = 0 € (la ville de Vertou a fait le choix d'exonérer les abris de jardin de la part communale).
- TA : Part départementale = $(6 \times 410 \times 2.5\%) = 62 \text{ €}$
- RAP : $6 \times 410 \times 0.4\% = 10 \text{ €}$

Je payerais donc **62 euros** de Taxe d'Aménagement et **10 euros** de Redevance d'Archéologie Préventive.

- Quand dois-je payer mes taxes d'urbanisme ?

Si le montant total des taxes est inférieur à 1.500 €, elles seront payées en un versement unique un an après l'arrêté accordant le projet. Si le montant dépasse 1.500 €, elles seront payées en deux fois.

Pour votre parfaite information, les taxes d'urbanisme sont déconnectées de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière. Vous devrez donc déclarer aux impôts toutes les constructions nouvelles et les changements d'affectation ou de consistance par l'intermédiaire des formulaires N°6650 modèle H1 ou N°6704 modèle IL disponible sur <https://www.impots.gouv.fr/portail/>