



LA FISCALITE DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Les Taxes d'urbanisme (mis à jour en 2025)

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

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

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 jardin de la part communale.

À ces surfaces taxables s'ajoute une taxation pour toute place de stationnement aérienne créée (valeur forfaitaire de 3052 € chacune) ainsi qu'une taxe pour les piscines (valeur forfaitaire de 262 €/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 m²	Surface taxable au-delà des 100 premiers m²
TA	Part communale	Surface construite en m² sous les 100 premiers m² x 465 x 5%	Surface construite au-delà en m² x 930 x 5%
	Part départementale	Surface construite en m² sous les 100 premiers m² x 465 x 2.5%	Surface construite au-delà en m² x 930 x 2.5%
TAP		Surface construite en m² sous les 100 premiers m² x 465 x 0.4%	Surface construite au-delà en m² x 930 x 0.4%

Pour les stationnements :

Tableau 2	Part communale	Nombre d'emplacements créés x 3052€ x 5%
	Part départementale	Nombre d'emplacements créés x 3052€ x 2.5%
TAP		Nombre d'emplacements créés x 3052€ x 0.4%

Pour les piscines :

Tableau 3	Part communale	Superficie du bassin en m² x 262€ x 5%
	Part départementale	Superficie du bassin en m² x 262€ x 2.5%
TAP		Superficie du bassin en m² x 262€ 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 = $(100 \times 465 \times 5\%) + (2 \times 930 \times 5\%) = 2325 + 93 = 2418 \text{ €}$
- TA : Part départementale = $(100 \times 465 \times 2.5\%) + (2 \times 930 \times 2.5\%) = 1162,5 + 46,5 = 1209 \text{ €}$
- TAP : $(100 \times 465 \times 0.4\%) + (2 \times 930 \times 0.4\%) = 186 + 7,44 = 193,44\text{€}$

Je payerai **3627 euros** de Taxe d'Aménagement (2418 + 1209) et **193,44 euros** de Taxe 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 = $(15 \times 465 \times 5\%) + (10 \times 930 \times 5\%) = 348.75 + 465 = 813,75\text{€}$
- TA : Part départementale = $(15 \times 465 \times 2.5\%) + (10 \times 930 \times 2.5\%) = 174.375 + 232.5 = 406.875 \text{ €}$
- TAP : $(15 \times 465 \times 0.4\%) + (10 \times 930 \times 0.4\%) = 27.9 + 37.2 = 65.1 \text{ €}$

Je payerai donc **1 220,62 euros** de Taxe d'Aménagement et **65,1 euros** de Taxe 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 = $(6 \times 465 \times 2.5\%) = 69,75 \text{ €}$
- TAP : $6 \times 465 \times 0.4\% = 11.16\text{€}$

Je payerais donc **69,75 euros** de Taxe d'Aménagement et **11,16 euros** de Taxe d'Archéologie Préventive.

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

Pour permettre la mise à jour de l'évolution de votre bien en matière d'imposition, les constructions nouvelles, changements de consistances (additions de constructions, surélévations...), ou changement de destination des propriétés bâties doivent obligatoirement être déclarés **dans les 90 jours** de leur achèvement au sens fiscal.

Tout propriétaire, qu'il soit un particulier ou un professionnel (personne morale) peut établir sa déclaration :

- Soit à partir de son **espace sécurisé sur impots.gouv.fr**, à l'onglet « **gérer mes biens immobiliers** », sur le site internet www.impots.gouv.fr.
- Soit en transmettant le formulaire adéquat (H1 pour une maison individuelle ou H2 pour un appartement ou une dépendance dans un immeuble collectif) au Centre des finances publiques, 2 rue du Eugène Orieux – CS 80144 - 44403 Rezé cedex. Ces formulaires sont téléchargeables sur impots.gouv.fr.

Cette déclaration sera utilisée pour le calcul de votre imposition en matière de taxe d'aménagement et de taxe d'archéologie préventive. Leur exigibilité est calée sur la date de l'achèvement des opérations de construction ou d'aménagement au sens fiscal

La taxe d'aménagement fait l'objet de l'émission d'un titre unique de perception si son montant est inférieur à 1.500 €, dans les 90 jours après la déclaration aux centres des impôts ou de deux titres correspondant à deux fractions égales si elle est supérieure à 1500 € dus à 6 mois d'intervalle.

La taxe d'archéologie préventive est payable à l'échéance du premier titre.