

Que se passe-t-il si je modifie mon projet ou si je l'abandonne ?

- j'augmente la surface de ma construction : → Taxation modificative avec augmentation des sommes dues



Taxation modificative avec diminution des sommes dues :
- si le recouvrement a déjà eu lieu, les sommes trop perçues seront remboursées
- si les sommes dues ne sont pas recouvrées, vous recevrez un échéancier modificatif

- je diminue la surface de ma construction : →

- j'abandonne totalement mon projet :

Si j'informe dans les plus brefs délais le maire en déposant une demande de retrait d'autorisation. L'annulation de la procédure de recouvrement de la TA et de la RAP sera engagée après enregistrement par le service en charge de la fiscalité de l'arrêté du maire portant retrait de l'autorisation.



Où obtenir des renseignements ?

- Auprès de votre commune afin de connaître le taux voté par la commune et les exonérations qu'elle a peut-être instituées

- Auprès de la Direction Départementale des Territoires pour le calcul

Service Urbanisme, Aménagement et Affaires Juridiques
Application du droit des sols – Pôle fiscalité
19 boulevard Paixhans
CS 10013
72042 Le Mans cedex 9

02 72 16 40 55



02 72 16 40 68

02 72 16 40 54

02 72 16 40 72

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

L'URBANISME ET LES TAXES EN 2021



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



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

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 RAP



Qu'est-ce-que la RAP ?

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

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



Janvier 2021

Quand suis-je taxable et comment est-elle calculée ?



Le fait générateur :

- la **délivrance** tacite ou expresse de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager)
- ou le **procès verbal d'infraction** en cas de construction sans autorisation

Petite leçon de calcul de la TA et de la RAP

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

$$RAP = S \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{taux RAP}$$

Un abattement unique de 50 % pour la TA et la RAP 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

- **Valeurs forfaitaires pour 2021 :**
Construction = **767 € / m²**
Stationnement = **2 000 € / place**
Piscine = **200 € / m²**

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

► **Taux communal :**
Fixé par délibération du conseil municipal

► **Taux départemental :**
Fixé par le conseil départemental :
1,80 % pour 2021

► **Taux RAP : 0,40 % pour 2021**

► **S = surface fiscale**
Somme des surfaces de chaque plancher dont la hauteur est > à 1,80 m, calculée au nu des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies

Quand dois-je payer la TA et la RAP ?

TA :

- 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 ou constatation de l'infraction
- si le **montant est supérieur à 1 500 €** : à régler en **2 échéances** égales :
 - * la première : 1 an après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation ou constatation de l'infraction
 - * la seconde : 2 ans après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation ou constatation de l'infraction

RAP : 1 an après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation ou constatation de l'infraction



CALCUL POUR LA MAISON (Exemple n°1)

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

TA : part communale = $100 \times (767 \times 50\%) \times 3\% = 1\,150,50 \text{ €}$ arrondi à **1 151 €**
TA : part départementale = $100 \times (767 \times 50\%) \times 1,8\% = 690,30 \text{ €}$ ramené à **690 €**

RAP = $100 \times (767 \times 50\%) \times 0,40\% = 153,40 \text{ €}$ arrondi à **153 €**

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

TA : part communale : $60 \times 767 \times 3\% = 1\,380,60 \text{ €}$ ramené à **1 381 €**
TA : part départementale : $60 \times 767 \times 1,8\% = 828,36 \text{ €}$ arrondi à **828 €**

RAP : $60 \times 767 \times 0,40\% = 184,08 \text{ €}$ ramené à **184 €**

MONTANT TOTAL :

TA = $1\,151 + 690 + 1\,381 + 828 = 4\,050 \text{ €}$ } = **4 387 €**
RAP = $153 + 184 = 337 \text{ €}$



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

Sachant que la valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel s'élève à 767 €, le montant total des sommes dues s'élève à :

TA : part communale = $15 \times 767 \times 3\% = 345,15 \text{ €}$ arrondi à **345 €**
TA : part départementale = $15 \times 767 \times 1,8\% = 207,09 \text{ €}$ arrondi à **207 €** } = **598 €**

RAP : $15 \times 767 \times 0,40\% = 46,02 \text{ €}$ arrondi à **46 €**



Pour éviter toute erreur, **remplissez scrupuleusement** le dossier fiscal (DENC1) joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.
La surface de plancher n'est pas la surface fiscale. Cette dernière est souvent plus élevée. Une DENC1 mal remplie peut conduire à une surtaxation.