

## LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA) ET LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (RAP) POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE, SES EXTENSIONS ET SES ANNEXES Á SAINT MICHEL- CHEF-CHEF

Vous venez d'obtenir une autorisation pour construire une maison ou de la surface supplémentaire. Cela induit donc une taxe d'aménagement et une redevance d'archéologie préventive en fonction de la surface. Les éléments ci-dessous vont donc vous permettre de connaître le mode de calcul de cette surface et d'estimer la taxe dont vous serez redevable.

### MODALITÉS DU TRAITEMENT FISCAL DU DOSSIER

Les modalités de déclaration et de paiement de la taxe varient si votre demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant ou après le 1er septembre 2022. Son montant et son mode de calcul restent inchangés.

#### **Dépôt de votre autorisation avant le 1<sup>er</sup> septembre 2022 :**

Le dossier est transmis par la commune à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) dans le mois qui suit la délivrance de l'autorisation. La DDTM calcule les montants de la TA et de la RAP puis en informe le bénéficiaire de l'autorisation par voie postale à l'adresse déclarée lors du dépôt du dossier.

Le paiement se fait auprès de la Direction des Finances Publiques au vu des titres de perception transmis par voie postale. Ces titres sont émis après écoulement des délais suivants à compter de la date de délivrance de l'autorisation (travaux achevés ou non) :

- 12 mois pour la première moitié de la TA (ou la totalité si elle est inférieure ou égale à 1500 €),
- 24 mois pour la seconde moitié de la TA.

#### **Dépôt de votre autorisation après le 1<sup>er</sup> septembre 2022 :**

**Vous devez déclarer à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul** de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal. Une construction est considérée comme achevée, dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

Lorsque le montant de la taxe est inférieur à 1500 € vous recevez une demande de paiement unique à partir de 90 jours de la date de fin des travaux.

S'il dépasse 1500 € il est divisé en 2 parts égales. Vous recevez les titres de perception dans les délais suivants :

- A partir de 90 jours de la date d'achèvement de vos travaux ;
- 6 mois après la 1<sup>ère</sup> demande.

### LA SURFACE TAXABLE (ST) EN M<sup>2</sup>

La TA et la RAP sont calculées en fonction de la ST créée (*articles L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants du code de l'urbanisme*).

**Surface taxable** = somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculée au nu intérieur des façades (l'épaisseur des murs extérieurs est donc exclue du calcul).

**moins** les surfaces de plancher sous hauteur de plafond inférieure ou égale 1,80 m

**moins** les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

**moins** les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

Concernant la RAP, dès lors qu'il est nécessaire de creuser, quelle que soit la profondeur, celui-ci est soumis à la **RAP** (*art. L.524-1 et suivants et R.524-1 et suivants du code du patrimoine*).

## LES TAUX

La TA est composée de deux parts :

- départementale (taux de 2.5 % pour le département de Loire-Atlantique)
- communale (taux de 5 % pour la commune de Saint-Michel-Chef-Chef)

La RAP dispose d'un taux national unique de 0,4 %

## LA VALEUR FORFAITAIRE

- 886 € / m<sup>2</sup> (valeur en 2023)

- 443 € / m<sup>2</sup> (correspondant à l'**abattement** de 50 % de la valeur forfaitaire applicable sur les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes)

## MÉTHODE DE CALCUL DE LA TAXE

Le montant total à payer correspond à la somme des parts communale et départementale de la TA ainsi que la RAP.

**Formule générale** = surface taxable (en m<sup>2</sup>) x valeur forfaitaire (en euros) par m<sup>2</sup> x taux

**Pour les résidences principales :**

		100 premier m <sup>2</sup> (abattement de 50 %)	surface taxable restante	} Montant total à calculer
TA	part com.	100 m <sup>2</sup> x 410 x 5%	ST restante x 820 x 5%	
	part dép.	100 m <sup>2</sup> x 410 x 2.5%	ST restante x 820 x 2.5%	
RAP		100 m <sup>2</sup> x 410 x 0,4%	ST restante x 820 x 0,4%	

**Pour les résidences secondaires :**

Les résidences secondaires ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % pour les 100 premiers m<sup>2</sup>. Par conséquent, la valeur forfaitaire de 820 euros s'applique à la totalité de la ST créée, pour la TA et la RAP.

## CAS PARTICULIERS

### STATIONNEMENTS :

- Stationnement dans une construction couverte et totalement close (garage en annexe ou en extension) : surface intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée de la même manière.

- Stationnement extérieur (aire de stationnement matérialisée ou non) OU dans une construction couverte et partiellement close (ex : de type préau/carport) : taxation au nombre d'emplacements créés pour une valeur forfaitaire de 2500 € chacun.

Part communale = nb d'emplacements x 2500 € x 5 %

Part départementale = nb d'emplacements x 2500 € x 2.5%

### ANNEXES (abri de jardin, remise, local vélos, etc ...) :

Dès lors qu'ils constituent de la surface taxable, leur surface est intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée comme telle. Elles peuvent donc bénéficier de l'abattement de 50 % (cité plus haut) si la ou les constructions existantes sur le terrain présentent une surface taxable inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

### PISCINES non closes et non couvertes (en extérieur) :

Taxation de la **superficie seule du bassin** pour une valeur forfaitaire de 250 € /m<sup>2</sup>.

Part communale = superficie bassin x 250 € x 5 %

Part départementale = superficie bassin x 250 € x 2.5 %

RAP = superficie bassin x 250 € x 0,4 %

### PISCINES closes et couvertes (sous abri piscine ou dans une pièce de la maison) :

**taxation du bassin** (cf. ci-dessus) + **taxation de la surface taxable générée autour du bassin**