



## LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA) ET LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (RAP) POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE, SES EXTENSIONS ET SES ANNEXES À 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 qui sera ensuite calculée par les services de la DDTM 44 (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire Atlantique).

### 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, la ST créée dans les parties du projet qui n'affectent pas le sous-sol (ayant des fondations d'une profondeur inférieure à 0,50 m) est exclue du calcul. (ex : surélévations ou reconstructions sur des fondations existantes).

### LES TAUX

La TA est composée de deux parts :

- départementale (taux de 1,4 % pour la Loire-Atlantique)
- communale (taux de 3 % pour la commune de St Michel Chef Chef)

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

### LA VALEUR FORFAITAIRE

- 705 € / m<sup>2</sup> (valeur en 2017)
- 352,5 € / 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
TA	part com.	100 m <sup>2</sup> x 352,5 x 3%	ST restante x 705 x 3%	
	part dép.	100 m <sup>2</sup> x 352,5 x 1,4%	ST restante x 705 x 1,4%	
RAP		100 m <sup>2</sup> x 352,5 x 0,4%	ST restante x 705 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 705 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 2000 € chacun.

Part communale = nb d'emplacements x 2000 € x 3 %

Part départementale = nb d'emplacements x 2000 € x 1,4 %

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

Dès lors qu'ils constituent de la ST, 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 ST 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 200 € /m<sup>2</sup>.

Part communale = superficie bassin x 200 € x 3 %

Part départementale = superficie bassin x 200 € x 1,4 %

RAP = superficie bassin x 200 € x 0,4 %

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

**taxation du bassin** (cf. ci-dessus) + **taxation du reste de la superficie de la construction** ne constituant pas de la surface de bassin et donc intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée de la même manière.

## EXONÉRATION FACULTATIVE

Les locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) peuvent faire l'objet d'une exonération s'il a bien été indiqué dans le dossier.

Les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ou de locaux sinistrés peuvent être exonérées sous conditions.

## MODALITÉS DE PAIEMENT

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et à 24 mois (à compter de l'autorisation de construire) si le montant de la taxe est supérieur à 1 500 € ou en une seule échéance à 12 mois s'il est inférieur.

## CONTROLE ET SANCTION

L'administration dispose d'un droit de reprise jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année qui suit celle de la délivrance de l'autorisation (ou de la 6<sup>ème</sup> année dans certains cas). En plus du montant de la TA à payer, la sanction fiscale applicable est une pénalité de 80% en cas de construction sans autorisation ou en infraction à l'autorisation.

## SIMULATEUR DE CALCUL

Un simulateur est accessible sur le site internet : <http://www.territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571>