

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES TAXES EN 2022



Vous construisez ?
Vous rénovez ?

Vous faites un aménagement
ou un agrandissement ?



N'oubliez pas de prévoir la **taxe d'aménagement (TA)** et la **taxe d'archéologie préventive (TAP)** 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 (maison individuelle, abri de jardin, véranda, 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 TAP



Qu'est-ce-que la TAP ?

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

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



Quand dois-je payer la TA et la TAP ?

Cela dépend de la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé **avant** le 1^{er} septembre 2022 :

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

Si le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé **après** le 1^{er} septembre 2022 :

La date d'exigibilité est décalée à l'**achèvement des travaux** (en dehors du cas particulier des constructions de plus de 5 000 m²).

- si le **montant est inférieur à 1 500 €** : à régler en **1 échéance** à trois mois après la date d'achèvement des travaux au sens fiscal (article 1406 du code général des impôts)
- si le **montant est supérieur à 1 500 €** : à régler en **2 échéances** de montant égal : trois mois et neuf mois après la date d'achèvement.

A noter que la TAP est due en une seule échéance trois mois après la date d'achèvement des travaux.

Quelles démarches dois-je réaliser ?

Lorsque le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé **après** le 1^{er} septembre 2022 :

Vous devez, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, déclarer les éléments de consistance de votre construction. Pour cela, rendez-vous sur votre espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, service « Biens immobiliers ».

Les éléments indiqués seront utilisés pour déterminer l'évaluation cadastrale de votre bien (qui sera la base de votre imposition aux taxes foncières notamment), et le calcul de vos taxes d'urbanisme.



L'accès au service « Biens immobiliers » sur impots.gouv.fr permet de traiter l'ensemble des démarches fiscales.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) auprès des services de l'urbanisme de la mairie reste nécessaire, ne l'oubliez pas !

Renseignez-vous sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>.

Quand suis-je taxable et comment est calculée ma taxe?

Le fait générateur : la délivrance tacite ou expresse de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager)

Petite leçon de calcul de la TA et de la TAP

$$TA = \left\{ \begin{array}{l} S \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux communal} \\ + \\ S \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux départemental} \end{array} \right.$$
$$TAP = S \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{taux TAP}$$

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

► Les valeurs forfaitaires et les taux peuvent être actualisés chaque année

► Valeurs forfaitaires pour 2022 :

Construction = 820 € / m²
Stationnement = 2 000 € / place
Piscine = 200 € / m²

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

► Taux communal :

Fixé par délibération du conseil municipal

► Taux départemental :

Fixé par le conseil départemental : 1,80 % pour 2022
► Taux TAP : 0,40 %

► S = surface fiscale

Somme des surfaces de chaque plancher closes et couvertes dont la hauteur est > à 1,80 m, calculée au nu des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies

Où obtenir des renseignements ?

- Après de votre commune afin de connaître le taux voté par la commune et les exonérations éventuellement instituées

- Si le dossier de demande d'urbanisme est **déposé avant le 01/09/2022**, s'adresser à la Direction Départementale des Territoires de Côte-d'Or - Service de la fiscalité de l'aménagement 57 rue de Mulhouse - 21000 Dijon - Courriel : ddt-taxe-amenagement@cote-dor.gouv.fr

- Si le dossier de demande d'urbanisme est **déposé à compter du 01/09/2022** : s'adresser au Service Départemental des Impôts Fonciers (SDIF) :

- **directement depuis votre messagerie sécurisée, dans votre espace personnel sur www.impots.gouv.fr**

- Ou par courrier : Centre des Finances Publiques - SDIF - 25 rue de la Boudronnée - 21047 Dijon Cedex

Comment estimer le montant de mes taxes ?

A partir du simulateur <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement>
Le simulateur ne prend pas en compte la taxe d'archéologie préventive (TAP) qui s'ajoutera à tout projet impactant le sous-sol (taux unique de 0,4%)

Exemple n°1 :

Je construis une maison d'habitation avec garage :

Surface de plancher de la maison = 120 m²

Garage de 40 m² *

Exemple n°2

Je construis un abri de jardin sur la même commune que ma maison

Surface de plancher de l'abri = 15 m²

Quel sera le montant des sommes dues au titre de la TA et de la TAP ?

En prenant en compte :

- Valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel = 820 €
- Taux communal = 3 % (exemple car différent selon les communes)
- Taux départemental = 1,80 %
- Taux TAP = 0,40 %

* A noter que le garage constitue de la surface taxable s'il n'est pas aménagé au-dessus ou au-dessous des immeubles

CALCUL POUR LA MAISON (Exemple n°1)

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

TA : part communale = 100 x (820 x 50%) x 3 % = 1 230 €

TA : part départementale = 100 x (820 x 50%) x 1,8 % = 738 €

TAP = 100 x (820 x 50%) x 0,40 % = 164 €

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

TA : part communale : 60 x 820 x 3 % = 1 476 €

TA : part départementale : 60 x 820 x 1,8 % = 885,60 € arrondi à 886 €

TAP : 60 x 820 x 0,40 % = 196,80 € arrondi à 197 €

MONTANT TOTAL :

TA = 1 230 + 738 + 1 476 + 886 = 4 330 €

TAP = 164 + 197 = 361 €



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

Sachant que la valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel s'élève à 820 €, le montant total des sommes dues s'élève à :

TA : part communale = 15 x 820 x 3 % = 369 €

TA : part départementale = 15 x 820 x 1,8 % = 221,40 € arrondi à 221 € = 639 €

TAP : 15 x 820 x 0,40 % = 49,20 € arrondi à 49 €

Pour éviter toute erreur, mentionnez scrupuleusement vos surfaces créées conformément aux travaux réalisés.
La surface de plancher n'est pas la surface fiscale. Cette dernière est souvent plus élevée.



MAIRIE DE SAUZON**MORBIHAN****DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE ORDINAIRE DU MARDI 14 SEPTEMBRE 2021**

L'an deux mille vingt et un, le quatorze septembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la commune de SAUZON légalement convoqué s'est réuni à la salle Sarah BERNHARDT, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan JUHEL, Maire de SAUZON.

Nombre de Conseillers : 15
En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 14

Date de convocation :
9 septembre 2021

Date de publication et d'affichage :
20 septembre 2021

Étaient présents : Ronan JUHEL, Yves LOYER, Reine-Claude LUCAS, Olivier THOMAS, Régis ROBERT, Soizic LUCAS, Jacky LE NEUN, Fabien DRAMARD, Damien GUÉGAN, Élodie GUÉGAN, Annick ALLAIN, Jean-Charles RIOU, Katia LE PORT

Absent avec pouvoir :

Vanina CHAMBRIER donne pouvoir à Elodie GUÉGAN

Absent : Cécilia REPÉSSÉ

Secrétaire : Soizic LUCAS

Délibération n°6 de la séance du 14 septembre 2021**RÉF/N° 2021-92 : FISCALITE : NOUVELLES CONSTRUCTIONS – TAXE D'AMENAGEMENT**

Monsieur le maire donne lecture des délibérations antérieures, à savoir ;

- o Délibération n°2011-067 instituant la taxe d'aménagement,
- o Délibération n°2014-106 proposant l'exonération des abris de jardins, rejetée, et renouvelant les termes de la délibération n°2011-067


Après renseignement auprès des services concernés, la commune peut uniquement modifier la valeur forfaitaire de la place de stationnement extérieure sur l'emprise foncière de 2 000€ à 5 000€ maximum.

Le conseil municipal, après avoir délibéré, et voté, à l'unanimité, décide de passer la valeur forfaitaire de la place de stationnement à 5 000€ et renouvelle les autres termes des délibérations antérieures repris ci-après :

- Taux 5% applicable depuis le 1^{er} mars 2012,
- Exonération totale en application de l'article L.331-9 du Code de l'Urbanisme, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L.331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L.331-7 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI – prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit),
- Exonération partielle en application de l'article L.331-9 du Code de l'Urbanisme, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale dans la limite du maximum de 50% de la surface au-delà des 100 premiers mètres carrés (abattement de droit) et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L 31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (logements financés avec un PTZ+),
- Exonération en application de l'article L331-9 DU Code de l'Urbanisme, les locaux dédiés au commerce de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m².

Le taux et les exonérations fixés ci-dessus peuvent être modifiés tous les ans. A défaut, elles sont reconduites.

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE
Télétransmission le 20 septembre 2021
sous le n° 21-114D2021-092 (matière de l'acte
7-2 : Finances locales – Fiscalité)
Accusé réception le 20 septembre 2021
Publiée le 20 septembre 2021
Document certifié conforme

 Le Maire,
Ronan Juhel

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Arrêté du 29 décembre 2021 relatif à la révision annuelle des valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction constituant l'assiette de la taxe d'aménagement (article L. 331-11 du code de l'urbanisme)

NOR : LOGL2136831A

La ministre de la transition écologique, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,

Vu l'article L. 331-11 du code de l'urbanisme,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Conformément aux dispositions de l'article L. 331-11 du code de l'urbanisme, les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction, constituant l'assiette de la taxe d'aménagement, sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), arrondies à l'euro inférieur.

Le dernier indice connu s'établissant à 1886 (*indice du TRIMINDICE_N1, trimestre ANNEE_N1*, – *Journal officiel* de la République française n° 0298 du 23 décembre 2021), les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction pour la période du **1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022** sont les suivantes :

	Hors Ile-de-France	Ile-de-France	Indices
Rappel de la valeur 2011	660 €	748 €	1517
Valeur 2022 (arrondie à l'euro inférieur)	820 €	929 €	1886

Art. 2. – Le présent arrêté, sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 décembre 2021.

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,*
Pour la ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
F. ADAM

La ministre de la transition écologique,
Pour la ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
F. ADAM

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*
Pour la ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
F. ADAM



Note d'informations importantes après obtention d'une autorisation d'urbanisme

Vous venez de vous voir délivrer une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis modificatif) et nous tenons à vous apporter quelques points importants à respecter après l'obtention de cette autorisation.

1 – Affichage et recours

Il est primordial dès l'obtention de votre autorisation de procéder à l'affichage sur votre terrain de l'arrêté autorisant les travaux. Le panneau devra être apposé sur votre terrain mais devra être visible depuis le Domaine Public.

Il devra être lisible en permanence pendant la durée totale des travaux.

Le délai de deux mois de recours des tiers ne débute qu'au premier jour d'affichage du panneau. Des preuves d'affichage de ce panneau doivent être transmises à la Mairie (constat d'huissier, application téléphonique, photographies régulières etc.).

Le délai de recours de l'administration (contrôle de légalité du Préfet) est de trois mois à partir de la date de l'arrêté.

2 - Voirie

Un constat de la voirie avant travaux sera réalisé par les services de la mairie. Une fois vos travaux achevés, un état des lieux sera effectué et il vous sera demandé, le cas échéant, de remettre en état la voirie ou le Domaine Public qui auraient pu être endommagés.

Il est rappelé que toute pose de buse ou tous travaux sur le domaine public devront préalablement faire l'objet d'une demande de permission de voirie en mairie.

3 - Déclaration d'ouverture du chantier

Lorsque les travaux commencent, vous devez déposer ou adresser à la mairie votre Déclaration d'Ouverture du Chantier en 3 exemplaires. Cet imprimé peut être remis sur demande en mairie ou téléchargeable sur le site <https://www.service-public.fr>.

4 – Achèvement des travaux

Une fois vos travaux achevés (peintures extérieures comprises) vous devez déposer ou adresser en mairie votre Déclaration Attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux en 3 exemplaires. Cet imprimé peut être remis sur demande en mairie ou téléchargeable sur le site www.imprim.gouv.fr. Après dépôt de cette déclaration, la municipalité dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux.

Si passé ce délai, vous n'avez pas reçu de courrier en recommandé avec accusé de réception contestant la conformité des travaux, vous pouvez demander aux services de la commune de vous adresser l'attestation de non contestation de conformité.

Le service urbanisme de la commune de SAUZON se tient à votre entière disposition pour tout renseignement au 02 97 31 62 79 ou par mail : urbanisme@sauzon.fr



5 – Raccordement aux réseaux

Il vous est vivement recommandé de prendre contact dès à présent avec les fournisseurs d'énergie (Morbihan Energies) et d'eau (La SAUR) afin qu'ils prennent connaissance de votre dossier et soient prêts le moment venu à vous raccorder.

6- Assainissement

La Communauté de Communes de Belle-Île (CCBI) est compétente en matière d'assainissement (collectif ou non) : [02.97.31.83.04](tel:02.97.31.83.04)

Votre système d'assainissement non collectif doit être aux normes et en capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins liés à votre projet de construction (exemple : extension avec nouvelle salle d'eau ou augmentation du nombre d'habitants dans le logement).

Des visites périodiques et de contrôle sont réalisées par le SPANC.

7- Stationnement

Des places de stationnement ont été prévues dans votre permis de construire. Elles doivent être réalisées et respectées. Le stationnement sur le domaine public en dehors des parkings prévus à cet effet n'est pas autorisé.

8 – Entretien

Il est de votre responsabilité d'entretenir vos terrains. Élagage, fossé, buses, haies ou tout autre élément empiétant sur le domaine public.