

## FICHE EXPLICATIVE DES DIFFERENTS FRAIS LORS DE LA CONSTRUCTION A PLOUVORN.

### DOCUMENT NON CONTRACTUEL ETABLI SANS ENGAGEMENT - 2023

#### **1 – REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (R.A.P.)**

Un entrepreneur public ou privé, ou un particulier, qui prévoit de faire des travaux de construction touchant le sous-sol et soumis à permis de construire ou déclaration préalable, doit verser une redevance d'archéologie préventive (R.A.P.) destinée à financer les fouilles archéologiques.

Le versement de cette redevance et son calcul dépendent de la nature du projet de construction.

La taxe n'est applicable qu'une seule fois par construction.

#### **2 – TAXE D'AMENAGEMENT**

##### Contexte

Evolution réglementation : réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Mise en place de la taxe d'aménagement profitant aux communes et aux départements

##### Pourquoi ?

Financement des équipements publics (voirie, réseaux...) nécessaires à l'urbanisation.

##### Pour qui ?

Tout pétitionnaire de permis de construire (PC) et déclaration préalable (DP) déposés à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

##### Comment ?

Valeur : forfait au m<sup>2</sup> des permis de construire et des déclarations préalables (>5m<sup>2</sup>) x m<sup>2</sup> de surface construite x taux (3 % part communale + 1,5 % part départementale + 0,40 € RAP)

##### Mode de recouvrement

En 2 fois auprès du Trésor Public : 50 % dans les 12 premiers mois après l'autorisation du permis de construire ou déclaration préalable et 50 % dans les 24 premiers mois

Voir la fiche de calcul jointe.

#### **3 - FRAIS DE RACCORDEMENT**

- a) **En lotissement communal, les terrains sont vendus viabilisés (exemple de calcul).**

Paielement dès les travaux réalisés :

Seuls les branchements sont facturés par le concessionnaire aux propriétaires

- Eau
- Assainissement
- Telecom
- Electricité
- Gaz

#### **b) Hors lotissement**

---

En plus des branchements mentionnés ci-dessus :

Une taxe est facturée aux propriétaires pour le branchement au réseau d'assainissement

En dehors des zones d'assainissement collectif, c'est-à-dire en zone rurale, le propriétaire installera un système autonome d'assainissement

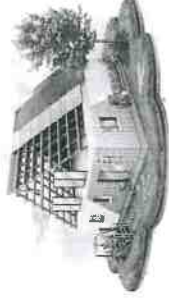
#### **4 – TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES**

Taxe sur les constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions et conversions de bâtiments ruraux en logements.

Le montant varie suivant la taille du projet, son type d'aménagement.

La taxe est redevable suite à la déclaration de l'achèvement de travaux (au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante).

# LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES TAXES EN 2023



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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>).

- 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<sup>er</sup> 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](http://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](http://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 2023 :
    - Construction = 886 € / m<sup>2</sup>
    - Stationnement = 2 500 € / place
    - Piscine = 250 € / m<sup>2</sup>
  - S = surface fiscale
  - Taux communal : Fixé par délibération du conseil municipal
  - Taux départemental : Fixé par le conseil départemental : 1,50 % pour 2023
  - Taux TAP : 0,40 %
- Ces valeurs forfaitaires sont à multiplier par les taux communal, départemental et TAP indiqués ci-contre.

### 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 et de la Mer – Service Aménagement / Pôle Application du Droit des Sols / Taxes - 1 square Marc Sangnier - CS 41925 - 29219 BREST Cedex 2  
Courriel : ddtm-taxes-nord@finistere.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) du Finistère - Pôle d'Évaluation des Locaux d'Habitation (PELH Brest-Morlaix) - 1, square Marc Sangnier - BP 90167 - 29803 BREST Cedex 9

Depuis votre messagerie sécurisée, dans votre espace personnel sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

### 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 m<sup>2</sup>  
Garage de 40 m<sup>2</sup> \*

#### Exemple n°2

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

Surface de plancher de l'abri = 15 m<sup>2</sup>

### 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 = 886 €
- Taux communal = 3 % (exemple car différent selon les communes)
- Taux départemental = 1,50 %
- 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 m<sup>2</sup> le montant s'élève à :

TA : part communale = 100 x (886 x 50%) x 3 % = 1 329 €  
TA : part départementale = 100 x (886 x 50%) x 1,5 % = 665 €

TAP = 100 x (886 x 50%) x 0,40 % = 177 €

Pour les 60 m<sup>2</sup> restants le montant s'élève à :

TA : part communale : 60 x 886 x 3 % = 1 595 €  
TA : part départementale : 60 x 886 x 1,5 % = 797 €

TAP : 60 x 886 x 0,40 % = 212,64 € arrondi à 213 €

MONTANT TOTAL :

TA = 1 329 + 665 + 1 595 + 797 = 4 386 € } = 4 776 €  
TAP = 177 + 213 = 390 €

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

Sachant que la valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel s'élève à 886 €, le montant total des sommes dues s'élève à :

TA : part communale = 15 x 886 x 3 % = 399 €

TA : part départementale = 15 x 886 x 1,5 % = 199,35 € arrondi à 199 € } = 651 €

TAP : 15 x 886 x 0,40 % = 53,16 € arrondi à 53 €

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.

