

Rappel des modalités de calcul de la taxe d'aménagement

Cette note a pour but de présenter les modalités de calcul de la taxe d'aménagement. Il sera donc envisagé dans l'ordre suivant : l'assiette brute de la taxe d'aménagement (surface taxable, valeur forfaitaire) **(I)**, puis l'assiette nette (abattements, exonérations) **(II)** et enfin les différents taux **(III)**.

A titre liminaire, il convient de rappeler que la taxe d'aménagement comporte trois parts :

- La part communale ou intercommunale ;
- La part départementale ;
- La part régionale (uniquement pour la région Ile-de-France).

La présente note sera exclusivement consacrée à la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement.

Pour rappel, en vertu de l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme, la taxe d'aménagement est instituée de plein droit, sauf délibération contraire, dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS) et dans les communautés urbaines et les métropoles.

Dans les communes non couvertes par un PLU ou POS, une délibération instituant la taxe est nécessaire.

Cet article L. 331-2 du code de l'urbanisme a fait l'objet d'une modification par l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022. Cette ordonnance s'appliquera à compter d'une date fixée par un décret et au plus tard le 1er janvier 2023 à défaut de ce décret. A ce titre, le décret en question devrait, selon la DGFIP, être publié durant l'été 2022.

Lien du régime actuel prévu au code de l'urbanisme :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000023368647/2022-01-01/#LEGISCTA000023368653

Lien du futur régime prévu par l'ordonnance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045911487>

Concernant les modalités de partage de la taxe d'aménagement entre les intercommunalités et les communes, l'AMF a mis à disposition une note ainsi qu'une foire aux questions :

I- L'assiette brute de la taxe d'aménagement

✚ Comment calculer l'assiette de la taxe d'aménagement ?

A) L'assujettissement à la taxe d'aménagement

Sont assujetties au paiement de la taxe d'aménagement les opérations soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme. Sont ainsi concernées :

- Les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments ;
- Les installations et aménagements.

Le fait générateur de la taxe d'aménagement est la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Il s'agit, selon les cas, de la date de délivrance du permis de construire ou d'aménager, la délivrance du permis modificatif, de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou l'achèvement des constructions ou d'aménagements réalisés en infraction (sans autorisation) mais constatés par un procès-verbal.

B) Le calcul de l'assiette brute de la taxe d'aménagement

S'agissant de l'assiette brute de la taxe d'aménagement, il convient de distinguer :

- La valeur forfaitaire par m² de surface de plancher pour les constructions **(1)** ;
- La valeur forfaitaire des aménagements et installations **(2)**.

1) L'assiette brute pour les constructions

Les valeurs forfaitaires qui constituent l'assiette de la taxe d'aménagement sont actualisées au 1^{er} janvier de chaque année. L'actualisation des valeurs forfaitaires est calculée en fonction de l'évolution du dernier indice du coût de la construction.

Pour 2022, la valeur par m² de la surface taxable de la construction est fixée à 820 euros pour les communes situées hors de la région d'Ile-de-France et à 929 euros pour les communes situées dans la région d'Ile-de-France.

Pour obtenir l'assiette brute de la taxe d'aménagement, il faut multiplier la valeur forfaitaire par un nombre de m², dite surface taxable de la taxe d'aménagement. La surface taxable de la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades d'un bâtiment, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

A noter que ces déductions doivent être confirmées par un décret, qui est en cours d'élaboration et devrait, selon la DGFIP, être publié durant l'été 2022. Dans l'attente de cette publication, la DGFIP a précisé que ces éléments resteraient inchangés.

Le mode de calcul de la taxe d'aménagement, pour les constructions, est donc le suivant : surface taxable X valeur forfaitaire X taux.

Il convient de préciser que la surface taxable peut être différente selon les exonérations nationales ou celles votées par les collectivités. Pour la valeur forfaitaire, un abattement de 50 % peut s'appliquer selon les cas. Ces éléments seront précisés ci-dessous dans la partie relative à l'assiette nette de la taxe d'aménagement.

2) L'assiette brute pour les installations et aménagements

Une valeur forfaitaire spécifique est appliquée aux installations et aménagements :

- Pour les installations de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, la valeur forfaitaire est de 3000 euros par emplacement ;
- Pour les habitations légères de loisirs, la valeur forfaitaire est de 10 000 euros par emplacement ;
- Pour les piscines, la valeur forfaitaire est de 200 euros par m² ;
- Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, la valeur forfaitaire est de 3000 euros par éolienne ;
- Pour les panneaux photovoltaïques au sol, la valeur forfaitaire est de 10 euros par m² ;
- Pour les aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte, la valeur forfaitaire est de 2000 euros par emplacement, pouvant être augmentée jusqu'à 5000 euros par délibération de l'organisme délibérant de la collectivité concernée par la taxe d'aménagement.

Ici, le mode de calcul se fait :

- Soit en fonction du nombre d'équipements (emplacements d'habitations légères de loisirs, éoliennes, etc.) : *valeur forfaitaire X nombre X taux* ;
- Soit en fonction de la superficie (piscines, panneaux photovoltaïques au sol, etc.) : *valeur forfaitaire X surface en m² X taux*.

Exemple : 8 éoliennes situées dans une commune ; avec un taux communal de 2 %. *Quelle sera la part communale de la taxe d'aménagement ?*

- $8 \times 3000 \times 2 \% = 480$ euros

II- L'assiette nette de la taxe d'aménagement

La détermination de l'assiette nette est indispensable avant d'appliquer le taux.

Pour ce faire, il convient de distinguer l'abattement, qui est une réduction appliquée sur la base d'imposition, avec l'exonération, qui constitue une dispense totale ou partielle de paiement d'impôts, sous certaines conditions.

S'agissant des abattements imposés par la loi, l'objectif voulu par le législateur vise à réduire le niveau de pression fiscale, traduisant une volonté politique au niveau national **(A)**. On retrouve ce cadre légal, qui s'applique à tous au niveau national, pour certaines exonérations **(C)**.

En revanche, les exonérations décidées par les collectivités ont pour objet de tenir compte d'une situation particulière, locale, et de mettre en place une stratégie fiscale propre **(B)**.

A) Les abattements

Certaines constructions font l'objet d'un abattement de 50 % sur la base d'imposition de la taxe d'aménagement. Cet abattement est appliqué sur les valeurs forfaitaires et ne peut être remis en cause par les collectivités :

- **Pour les 100 premiers m² des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale** : cela signifie que sur les 100 premiers m² de la surface taxable, s'appliquera la valeur forfaitaire réduite de 50 % et non pas la valeur forfaitaire à taux plein. Cette valeur forfaitaire s'apprécie pour chaque logement.

Exemple : un immeuble de 10 logements de 180 m² chacun : la surface taxable de 1800 m². La surface qui va bénéficier d'un abattement de 50 % sera de 10 X 100, soit 1000 m². Le reste sera alors taxé sans abattement, la valeur forfaitaire à taux plein sera donc appliquée sur 800 m².

- **Pour les locaux d'habitation et d'hébergement aidés (logements locatifs aidés)¹** : l'abattement de 50% va concerner le logement social. Ici, il n'y a pas la condition des 100 premiers m² pour un logement social, il y a ainsi une réduction de 50 % de la valeur forfaitaire.

Qu'entend-on par logement social ?

- Cet abattement s'applique aux logements qui bénéficient d'un financement aidé, via un certain nombre de prêts, notamment le prêt locatif à usage social (PLUS) ou le prêt locatif social (PLS). Ici, l'abattement de 50 % s'applique sur l'ensemble de la surface taxable ;
- Néanmoins, il existe une exception pour les logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, dit prêt locatif aidé d'intégration

¹ Pour ces logements sociaux, l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'HLM, bénéficient de cet abattement, pour :

- les constructions ou aménagements réalisés au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- ainsi que pour les autres constructions ou aménagements, sous réserve du respect du règlement européen n° 1407/2013 relatif aux aides de minimis (plafond de 200 000 € sur une période de trois exercices fiscaux).

(PLAI) ou encore le logement locatif très social (LLTS). Ici, le dispositif est différent ; il y a une exonération de plein droit (dans l'attente d'une confirmation par le décret devant être publié durant l'été, la DGFIP a précisé que ces éléments resteraient inchangés).

- **Pour les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale** : cet abattement de 50 % signifie que le montant forfaitaire à prendre en compte est divisé par 2 (l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que le bénéfice de cet abattement sera subordonné au respect du règlement européen relatif aux aides de minimis ; plafond de 200 000 € sur une période de trois exercices fiscaux).

B) Les exonérations votées par les collectivités

L'exonération est établie sur un pourcentage de la surface créée.

Les collectivités territoriales peuvent exonérer en totalité ou partiellement différents types de constructions :

- **Les locaux d'habitation et d'hébergement aidés, via des prêts de types PLS ou PLUS²** : en la matière, il existe déjà un abattement de 50 % sur la valeur forfaitaire de ces logements sociaux, les collectivités ont ensuite la possibilité d'exonérer ou non, partiellement ou totalement, ces logements sociaux.

Exemple : un immeuble de 10 logements situé hors de la région d'Ile-de-France, avec une surface globale de 1000 m² (100 m² par logement) ; ces logements sociaux bénéficiant d'un prêt locatif social (PLS). *Comment calculer l'assiette taxable dans le cas où il n'existe pas d'exonération ? Et s'il existe une exonération de 40 % ?*

- **1^{er} cas** : sans exonération : 1000 m² X 410 euros = 410 000
- **2nd cas** : avec exonération : 1000 m² X 40 % X 410 euros = 164 000

- **Les surfaces pour les logements à usage d'habitation principale bénéficiant d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour les surfaces supérieures à 100 m² et dans la limite de 50 %** : l'idée du législateur est de laisser la possibilité aux collectivités d'aller au-delà de l'abattement des premiers 100 m², puisqu'il offre la possibilité d'exonérer les m² au-delà de 100 m².

² Pour ces logements sociaux, l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'HLM, bénéficient de cette exonération, pour :

- les constructions ou aménagements réalisés au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- ainsi que pour les autres constructions ou aménagements, sous réserve du respect du règlement européen n° 1407/2013 relatif aux aides de minimis (plafond de 200 000 € sur une période de trois exercices fiscaux).

Exemple : une maison de 140 m² située hors de la région d'Ile-de-France ; une délibération d'exonération est prise par la commune à hauteur de 50 %. *Quelle est la surface taxable ?*

- 100 m² X 410 euros = 41 000
 - 40 m² - 20 (50 %) = 20
 - 20 X 820 euros (régime général) = 16 400
 - Enfin, 41 000 + 16 400 = 57 400 de surface taxable. L'abattement ne s'applique que pour les 100 premiers m².
- **Les locaux à usage industriel et artisanal :** cette exonération facultative pour les constructions industrielles et artisanales peut donc compléter le dispositif d'abattement forfaitaire de 50 % qui existe au niveau national (*l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que le bénéfice de cette exonération sera subordonné au respect du règlement européen n° 1407/2013 relatif aux aides de minimis ; plafond de 200 000 € sur une période de trois exercices fiscaux*) ;
- **Les commerces de détail d'une surface intérieure de moins de 400 m²** (*l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que le bénéfice de cette exonération sera subordonné au respect du règlement européen n° 1407/2013 relatif aux aides de minimis ; plafond de 200 000 € sur une période de trois exercices fiscaux*) ;
- **Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;**
- **Les abris de jardin, les serres de jardin destinées à un usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 mètres carrés, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable ;**
- **Les maisons de santé** (*l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que le bénéfice de cette exonération sera subordonné au respect du règlement européen n° 1407/2013 relatif aux aides de minimis ; plafond de 200 000 € sur une période de trois exercices fiscaux*).

C) Les exonérations nationales : des exonérations de plein droit

Il existe en effet des dispositifs d'exonération de taxe d'aménagement au niveau national :

- Les logements sociaux bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou le logement locatif très social (LLTS) ³ (*dans l'attente d'une confirmation par le décret*

³ Pour ces logements sociaux, l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'HLM, sont exonérés, pour :

- les constructions réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- ainsi que pour les autres constructions, sous réserve du respect du règlement européen n° 1407/2013 relatif aux aides de minimis (plafond de 200 000 € sur une période de trois exercices fiscaux).

devant être publié durant l'été, la DGFIP a précisé que ces éléments resteraient inchangés) ;

- Les constructions et aménagements destinés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- Les surfaces d'exploitation des bâtiments agricoles (*l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que le bénéfice de cette exonération sera subordonné au respect du règlement européen n° 1408/2013 sur les aides de minimis dans le secteur de l'agriculture ; plafond de 15 000 euros sur une période de trois exercices fiscaux*) ;
- Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques technologiques ou des risques miniers ;
- Dans le cadre de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- Dans le cadre des constructions et aménagements réalisés dans le périmètre des opérations d'intérêt national (lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs) ;
- Dans le cadre des constructions et aménagements réalisés dans le périmètre des ZAC (lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs) ;
- Pour les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des projets urbains partenariaux (PUP) ;
- Dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres (*l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit que le bénéfice de cette exonération sera subordonné au respect du règlement européen n° 1407/2013 relatif aux aides de minimis ; plafond de 200 000 € sur une période de trois exercices fiscaux*) ;
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés ;
- Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical

III- Les taux de la taxe d'aménagement

Les collectivités bénéficient d'une certaine marge manœuvre dans la modulation du taux de la taxe d'aménagement.

A) Le taux de droit commun de la taxe d'aménagement

Le taux de droit commun de la taxe d'aménagement, pour la part communale et intercommunale, peut varier dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %.

Le taux de droit commun peut donc être modulé en fonction des aménagements à réaliser par secteurs géographiques. Ces différents secteurs sont définis et présentés par référence aux documents cadastraux à la date de la délibération les instituant, selon des modalités définies par décret. Le cas échéant, leur délimitation figure, à titre d'information, dans une annexe au PLU ou au POS.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les EPCI où la taxe est instituée de plein droit.

B) Le taux majoré de la taxe d'aménagement

Le taux de la part communale ou intercommunale peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, pour la réalisation de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou pour la création d'équipements publics généraux.

La mise en place de ce taux était soumise aux principes de nécessité et de proportionnalité :

- **Principe de nécessité** : la mise en place de ce taux était possible si la réalisation de ces travaux ou la création des équipements publics était rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans les secteurs en cause ;
- **Principe de proportionnalité** : il ne pouvait être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols et de favoriser la densification urbaine, la loi de finances pour 2021 est venue supprimer le principe de proportionnalité du taux majoré de la part communale.

En effet, désormais, le taux majoré peut s'appliquer si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et pour réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population, ou la création d'équipements publics généraux.

Exemple : construction d'une maison individuelle située hors de la région d'Ile-de-France, de 155 m². Le projet se situe dans un secteur où « des constructions nouvelles » doivent être réalisées, qui nécessitent des équipements publics lourds et coûteux et des travaux substantiels de voirie et de réseaux. Par délibération motivée, la commune a mis en place dans ce secteur un taux majoré de 20 %.

Quelle est la part communale de la taxe d'aménagement ?

- $(100 \text{ m}^2 \times 410) + (55 \text{ m}^2 \times 820) = 86\,100 \times 20 \% = 17\,220 \text{ euros}$