

EXEMPLE DE CALCUL DE TAXE

Construction d'une maison destinée à de l'habitation principale d'une surface taxable de 120 m² et comportant 2 places de stationnement dans une Commune où le taux a été fixé à 5 %.

Pour rappel, le taux départemental est fixé à La Réunion à 2,5 % ici $5 + 2,5 = 7,5$ %
La valeur forfaitaire pour un logement pour un projet de 2020 est de :
- 759/2 pour les 100 premiers m² d'une résidence principale
- 759 au delà

Montant de la taxe :

- Pour les 100 premiers m² : $100 \text{ m}^2 \times (759/2) \times 7,5 \% = \underline{2\,846,25 \text{ €}}$

- Pour les 20 m² supplémentaires : $20 \text{ m}^2 \times 759 \times 7,5 \% = \underline{1\,138,50 \text{ €}}$

Places de stationnement : $2 \times 2\,000 \times 7,5 \% = \underline{300 \text{ €}}$

Soit un montant de taxe d'aménagement de **4 284,75 €**

Si le projet comporte des travaux sur le sous-sol, il convient de rajouter la redevance d'archéologie préventive, RAP.

$100 \text{ m}^2 \times (759/2) \times 0,4 \% =$	<u>151,80 €</u>
$20 \text{ m}^2 \times 759 \times 0,4 \% =$	<u>60,72 €</u>
$2 \text{ places} = 2 \times 2\,000 \times 0,4 \% =$	<u>16 €</u>
	<u>228,52 €</u>

Soit un total de taxe d'aménagement et de RAP à payer de **4 513,27 €**

Paiement de la taxe et de la RAP

Deux fractions à 12 et 24 mois de 2 256,64 € chacune

Cette taxe doit être prise en compte dans le calcul
du budget de construction ou de travaux

L'ADIL de La Réunion réunit l'État, le Département, la Région, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter l'ADIL de La Réunion

Tél : 02 62 41 14 24

Site internet : www.adil974.com

FISCALITE IMMOBILIERE

La taxe d'aménagement

Construction ou
travaux sur un
logement



L'ADIL de La
Réunion
vous conseille
gratuitement

adil
de La Réunion

La taxe d'aménagement est un impôt permettant de financer les équipements des collectivités (Communes, Département). Elle remplace l'ancienne taxe locale d'équipement dite TLE. Elle est due dès lors qu'une autorisation d'urbanisme est délivrée et son paiement est indépendant du démarrage des travaux ou de l'occupation effective du logement.

QUI EST REDEVABLE DE LA TAXE?

Toute personne qui a obtenu une **autorisation d'urbanisme** (permis de construire ou déclaration préalable) dont le projet entraîne une création ou une augmentation de surface. L'autorisation d'urbanisme génère un avis d'imposition de taxe d'aménagement établi par le centre des impôts au nom du bénéficiaire de cette autorisation.

Elle peut être accompagnée d'une **redevance d'archéologie préventive**. Cette RAP est due par les personnes projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol.

QUAND DOIT-ON LA PAYER?

Il ne s'agit pas d'un impôt annuel comme la taxe d'habitation ou foncière.

Elle est à payer ponctuellement, dans le cas d'un projet d'aménagement ou de construction.

Elle se paie en **2 fractions** :

- un an après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme
- deux ans après cette même autorisation.

Si son montant est inférieur à 1 500 € ou en cas d'obtention d'un permis modificatif portant sur une surface augmentée, la taxe d'aménagement sera payable en une seule fois au lieu de 2 fractions : 12 mois après l'obtention de l'autorisation.

La date de paiement sera indiquée dans l'avis d'imposition émanant du centre des impôts.

QUE FAIRE EN CAS DE NON REALISATION DU PROJET?

En cas d'abandon du projet ou d'annulation de l'autorisation d'urbanisme, la taxe d'aménagement n'est pas due.

Pensez à communiquer au service en charge du calcul de la taxe à la DEAL l'arrêté de retrait de la Mairie en cas d'abandon du projet ou la décision du tribunal annulant l'autorisation pour vous faire **rembourser ou annuler la taxe**.

Ce remboursement ne sera plus possible après le 31 décembre de la 2ème année après l'avis d'imposition.

CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La taxe se calcule selon la formule suivante :

(surface taxable X valeur forfaitaire X taux)

La surface taxable

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de l'épaisseur des murs donnant sur l'extérieur des vides et des trémies.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'existant n'est pas taxé. Seule la surface créée sera prise en compte.

La valeur forfaitaire

Elle dépend du type de construction et elle est réévaluée chaque année.

Pour les logements, en 2020, elle est fixée à 759 €/ m².

Il est prévu un abattement de 50 % sur les 100 premiers m² d'un logement affecté à la résidence principale.

Certaines installations et équipements spécifiques du logement sont taxées différemment :

- Les places de stationnement (hors garage clos et couverts) sont calculées en fonction du nombre de places et d'une valeur spécifique de 2 000 €/ place
- Les bassins des piscines sont taxés selon leur surface avec une valeur spécifique de 200 €/m²

Les taux

La taxe se compose d'un taux communal et d'un taux départemental.

Ces taux ont fait l'objet de délibérations.

Pour connaître les taux pour la Commune de votre projet, vous pouvez vous rapprocher des conseillers jursites de l'ADIL.

A La Réunion, le taux départemental est fixé à 2,5 %.

EXONERATIONS ET DEGREVEMENTS

L'obtention d'un prêt à taux zéro

Les communes peuvent délibérer pour exonérer les bénéficiaires d'un prêt à taux zéro jusqu'à 50 % de la surface excédant les 100 premiers m² pour les habitations principales. A défaut de délibération, il n'y aura pas d'incidence sur le montant de votre taxe d'aménagement. Pour savoir si votre commune a délibéré dans ce sens, vous pouvez vous rapprocher de l'ADIL.

Les cas d'exonérations

Le Code de l'urbanisme prévoit notamment des exonérations de droit pour :

- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés,
- les locaux de production et de stockage des produits à usage agricole,
- les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique,
- les constructions et aménagements dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

CONTESTATIONS ET RECLAMATIONS

Il est possible de contester la taxe d'aménagement si une erreur a été commise dans le calcul de la taxe (surface taxable erronée par exemple).

Les réclamations doivent être adressées au Comptable public chargé du recouvrement. Par la suite, la contestation sera transmise à la DEAL qui dispose alors d'un délai de 6 mois pour se prononcer. Si aucune décision n'est notifiée dans ce délai, il faut considérer la demande comme rejetée. Il est alors possible de saisir le tribunal administratif dans un nouveau délai de deux mois.