

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est une taxe dû aux collectivités (commune, département, région) et qui s'applique lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

QUI EST CONCERNE PAR CETTE TAXE ?

La taxe d'aménagement est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Elle est payable par la maîtrise d'ouvrage, jamais le client. Le maître d'ouvrage est le commanditaire de l'opération, généralement le propriétaire du terrain. Sa valeur est calculée en fonction de la surface construite et de la localité du projet.

La taxe est exigible au taux applicable et à la date où est délivrée l'autorisation de construire.

Attention à ne pas confondre la taxe d'aménagement avec la taxe d'habitation ou la taxe foncière. Dans le cas d'une opération de promotion immobilière, la taxe d'aménagement est toujours due par le promoteur, le maître d'ouvrage. Alors que la taxe foncière est due par le propriétaire du logement, et la taxe d'habitation par l'occupant du logement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

COMMENT EST-ELLE CALCULEE ?

La formule est simple : surface taxable x taux x valeur forfaitaire*

(*la valeur forfaitaire est déterminée à l'échelle nationale. En 2017, elle est de 705€. En moyenne, la taxe d'aménagement représente un peu plus de 1% du chiffre d'affaires global d'une opération immobilière.)

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, dès lors qu'ils dépassent 1,80m de hauteurs sous plafond (y compris les combles, celliers, caves...). Mes annexes telles que les abris de jardins en font également partie, tout comme les garages dans un bâtiment collectifs.

Le taux de la taxe d'aménagement est composé de trois parts (communale, départementale et régionale), chaque part étant instaurée par l'autorité locale.