

TAXE D'AMÉNAGEMENT (T.A.)

▪ **UNE TAXE QUI SE SUBSTITUE À D'AUTRES**

Poursuivant le double objectif d'aboutir à un **système fiscal plus simple et plus souple** et d'offrir aux communes la faculté d'**optimiser l'utilisation de leur territoire**, une nouvelle taxe est entrée en vigueur à compter du **1^{er} mars 2012 : la taxe d'aménagement (TA)**.

Elle se substitue à quatre taxes et six participations existant auparavant (dont la plus connue du public : la taxe locale d'équipement, communément appelée TLE).

Pour mémoire, voici le rappel des taxes et participations qui étaient perçues avant le 1^{er} mars 2012 sur notre commune et qui sont donc, depuis cette date, remplacées par la TA :

Taxes :

- *la taxe locale d'équipement (TLE) instaurée et perçue au profit de la commune,*
- *la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE) et la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) instaurées et perçues au profit du département.*

Participations :

seules les participations pour raccordement à l'égout (PRE) et pour voiries et réseaux (PVR) étaient collectées
A noter : Depuis le 1^{er} juillet 2012, la PRE est supprimée et remplacée par la PAC (Participation à l'Assainissement Collectif). Dans le même temps, cette participation sort de la fiscalité de l'urbanisme et est facturée par le service public qui en assure la compétence (Régie assainissement C2A).

Ainsi, le nombre de taxes et participations dues, lors de la construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment, se trouve réduit. Leur calcul est simplifié et les communes ont la possibilité de sectoriser les taux et de les fixer librement.

La TA comporte une part communale et une part départementale.

La délibération fixant son taux est prise **pour un an**. Elle se reconduit tacitement année par année. Elle entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivante. La fourchette du taux est de 1 % à 20 % (20 % dans des secteurs qui nécessitent des travaux d'équipement public substantiels). La commune a la possibilité d'appliquer plusieurs taux sur son territoire. En effet, elle peut découper son territoire en secteurs et choisir un taux pour chacun des secteurs. Nonobstant, le choix d'un taux supérieur à 5 % sur un secteur de la commune devra être motivé en fait et en droit.

▪ **ASSIETTE ET MODE DE CALCUL DE LA TAXE**

Assiette

La base n'est plus la SHON (surface de plancher hors œuvre nette) mais la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m, pour **toutes les constructions faisant l'objet d'un permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux**.

La somme des surfaces est calculée à partir du **nu intérieur des façades** et **déduction faite des vides et trémies**. Sont exclues les constructions inférieures ou égales à 5 m².

De plus, la surface de certains aménagements et installations est aussi prise en compte : ainsi, à compter du 1^{er} mars 2012, les superficies des **piscines, panneaux photovoltaïques, abris de jardin, emplacements de stationnement** non compris dans la surface de construction, entrent dans le champ de la TA.

Les régularisations qui pourraient intervenir à partir de 2012 s'exposent aux effets de la réforme.

Mode de calcul simplifié

Taux x surface de construction x valeur forfaitaire au m²

Il n'existe plus qu'une seule valeur au mètre carré. Cette valeur, fixée par les Pouvoirs Publics, est de 660 €/ m² pour 2012. Elle sera révisée chaque année au 1^{er} janvier.

Pour les installations et aménagements, des valeurs unitaires ou au m² sont retenues (par exemple **2000 à 5000 €** par emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments, **200 € le m²** pour une piscine, **3000 €** par éolienne de hauteur supérieure à 12 m, **10 €/m²** de panneau photovoltaïque au sol...).

▪ ABATTEMENTS

Pour certaines constructions, **un abattement de 50 %** est déduit de la valeur du mètre carré (la valeur du m² est donc ramenée à 330 €).

Cet abattement s'applique par exemple :

- aux locaux d'habitation et d'hébergement sociaux,
- aux cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale (sans cumul possible avec le précédent abattement),
- aux locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes.

▪ EXONÉRATIONS

Des exonérations de plein droit ou facultatives sont instituées.

Sont notamment **exonérés de plein droit et en totalité** :

- la reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions,
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²,
- les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique,
- les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financés par un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration),
- les locaux des exploitations et des coopératives agricoles.

Peuvent bénéficier **d'exonération facultative totale ou partielle** :

- les locaux d'habitation et d'hébergement sociaux et leurs annexes ne bénéficiant pas de l'exonération de plein droit et bénéficiant d'un prêt aidé de l'État,
- dans la limite de 50 % de leur surface excédant les 100 premiers mètres carrés, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui bénéficient d'un prêt à taux zéro renforcé,
- les locaux à usage industriel, artisanal et leurs annexes,
- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m²,
- les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques.

Par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2011, la commune de CUNAC a adopté pour cette nouvelle taxe un taux communal de 5% ainsi qu'une exonération totale pour les locaux d'habitation et d'hébergement sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'État.

▪ RECOUVREMENT

Le redevable de la TA est la ou les personne(s) bénéficiaire(s) de l'autorisation de construire.

Le recouvrement se fera en **une seule fois, 12 mois après** la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ou de la décision du permis de construire, si le montant de la TA **est inférieur ou égal à 1 500 €, sinon en 2 échéances, 12 mois et 24 mois** après cette même date.

La TA sera reversée aux collectivités mensuellement. Le montant reversé est égal au montant recouvré moins 3 % de frais de gestion.

- **AUTORISATIONS D'URBANISME**

ATTENTION : tous les travaux de nouvelle construction, d'extension ou d'aménagements sont régis par les formalités du Code de l'Urbanisme

Vos projets peuvent nécessiter :

- un **permis de construire** (PC),
- un **permis d'aménager**,
- un **permis de démolir**.

Parmi les travaux, certains que l'on ne soupçonne pas, nécessitent une **autorisation**, par exemple :

- les murs de clôture,
- toute surface au sol,
- les travaux de ravalement ou modifiant l'aspect extérieur,
- les affouillements ou exhaussement de sol,
- la suppression ou modification d'un élément identifié ou bien ayant un intérêt patrimonial, paysager ou autre.

D'autres travaux et aménagements, qui ne nécessitent pas d'autorisation, doivent néanmoins **respecter les règles d'urbanisme** fixées par :

- le Plan Local d'Urbanisme de Cunac (PLU).
- le Plan de Protection contre les Risques Inondation de l'Albigeois (P.P.R.I.).
- le Plan de Protection contre les risques de Retrait-Gonflement des Argiles (P.P.R.-G.A.).

DANS TOUS LES CAS, avant d'engager un projet, consultez le secrétariat de mairie qui vous guidera sur la démarche à suivre.