

La taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive pour une maison individuelle et ses annexes en Ile-et-Vilaine en 2022

La délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable donne lieu au paiement de la **Taxe d'Aménagement (TA)** calculée au vu de la [surface taxable \(ST\)](#), des [stationnements](#) et [piscines](#) créés à l'occasion du projet ([art. L.331-1 et suivants](#) et [R.331-1 et suivants](#) du code de l'urbanisme). Par ailleurs, dès lors qu'il est nécessaire de creuser, quelle que soit la profondeur, celui-ci est soumis à la **Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)** ([art. L.524-1 et suivants](#) et [R.524-3 et suivants](#) du code du patrimoine). Ces taxes sont à payer 12 mois après la date de l'autorisation (travaux achevés ou non).

Important : pour les dossiers déposés à compter du 01/09/2022, les modalités de liquidation et de paiement des taxes changent ([voir la présentation en page 3/3](#)).

La Surface Taxable (en m²)

C'est la somme des surfaces (closes et couvertes) de chaque niveau calculées au nu intérieur des façades (l'épaisseur des murs extérieurs est exclue du calcul de la surface),
[diminuée](#) des surfaces de plancher sous hauteur de plafond inférieure ou égale 1,80 m,
[diminuée](#) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres
donnant sur l'extérieur,
[diminuée](#) des vides et les trémies vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.

Les taux

La **TA** est composée de deux parts :

- communale : taux de **2 %** fixé par la commune ([contacter la commune pour connaître le taux](#))
- départementale : taux de **1.85 %** fixé par le Conseil Départemental de l'Ile-et-Vilaine,

La **RAP** est au taux national unique de **0,4 %**.

La valeur forfaitaire pour la taxation des surfaces

Elle est de **820 € / m²** pour l'année 2022 ([arrêté ministériel du 29 décembre 2021](#)).

Un **abattement de 50 %** lui est appliqué, la réduisant à **410 € / m²**, dans les cas suivants :
pour les **100 premiers m²** de la construction d'une **nouvelle habitation principale** et de ses annexes,
pour les locaux d'habitation/d'hébergement et leurs annexes bénéficiant d'un PLUS, PLS ou PSLA (hors PLAI)

Remarque : cas de l'extension de l'habitation principale existante et de ses annexes :

- si la surface taxable initiale est déjà supérieure à 100 m², il n'y a pas d'abattement,
- si la surface taxable initiale est inférieure à 100 m², il y a abattement sur la surface créée jusqu'au seuil de 100 m²
exemple : si l'existant est de 90 m² et que l'extension est de 60 m², l'abattement de 50 % ne s'applique que sur 10 m².

Exonérations facultatives prises par la commune de Bains-Sur-Oust

<p>Taux de TA (unique sur l'ensemble de la commune) : 2 %</p> <p>Taux de TA sectorisé : Secteur 1 : Taux : Secteur 2 : Taux : Secteur 3 : Taux :</p> <p>Valeur de la place de stationnement extérieure (si délibération municipale) :</p>	<p>- Locaux d'habitation et d'hébergement sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat autre que PLAI : OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p> <p>- Surfaces des locaux à usage d'habitation principale bénéficiant d'un prêt à taux 0 : OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>- Locaux à usage industriel : OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>- Commerces de détail d'une surface de vente < 400 m2 : OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>- Immeubles classés parmi les monuments historiques inscrits : OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Depuis le 1er avril 2013</u></p> <p>- Surfaces des locaux à usage de stationnement des locaux d'habitation et hébergement sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>- Surfaces des locaux à usage de stationnement des immeubles autres que habitations individuelles : OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>- Surfaces des locaux à usage de stationnement intérieur des logements sociaux bénéficiant des PLU, PLS ou PSLA : OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><u>A partir du 1er janvier 2015</u></p> <p>Surfaces des abris de jardin (inférieures à 20 m2) soumis à déclaration préalable de travaux OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><u>A partir du 1er janvier 2017</u></p> <p>- Surface des locaux à usage de maisons de santé OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>

La méthode de calcul pour la taxation des surfaces

Le montant total à payer correspond à la somme des parts communale et départementale de la TA ainsi que de la RAP, calculées pour l'ensemble de la surface taxable créée, selon la formule suivante :

$$\text{surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux}$$

Résidences principales

	Pour les 100 premiers m ²	Au-delà des 100 premiers m ²	
TA	part com.	100 m ² x 410 x 2 %	ST restante x 820 x 2 %
	part dép.	100 m ² x 410 x 1,85 %	ST restante x 820 x 1,85 %
RAP		100 m ² x 410 x 0,4 %	ST restante x 820 x 0,4 %

→ Total de TA pour les surfaces

→ Total de RAP pour les surfaces

Résidences secondaires

Elles ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % pour les 100 premiers m².

La valeur forfaitaire de 820 €/m² s'applique à la totalité de la surface taxable créée.

Les annexes (garage, abris de jardin, remise, local vélos etc.)

Leur surface taxable est intégrée et assimilée à celle de l'habitation et taxée comme telle.

Stationnements :

- Garage couvert et totalement clos : taxation identique à celle de la construction principale (cf. recto).
- Aires de stationnement extérieur non comprises dans la surface taxable, qu'elles soient couvertes (carport, préau etc.) ou non : taxation au nombre d'emplacements créés (valeur forfaitaire de 2000 € chacun*), calculée comme suit :
 - TA part com. = nombre d'emplacements x 2000 € x 2 %
 - TA part dép. = nombre d'emplacements x 2000 € x 1,85 %
 - RAP = nombre d'emplacements x 2000 € x 0,4 %

* cette valeur peut être relevée jusqu'à 5000 € sur délibération de la commune

Piscines :

Taxation de la superficie du bassin (valeur forfaitaire de 200 € / m²), calculée comme suit :

- TA part com. = superficie bassin x 200 € x 2 %
- TA part dép. = superficie bassin x 200 € x 1,85 %
- RAP = superficie bassin x 200 € x 0,4 %

Piscines d'intérieur ou sous abri :

Taxation du bassin (cf. ci-dessus) + taxation de la surface taxable générée autour du bassin.

Modalités du traitement (applicables aux dossiers déposés jusqu'au 31/08/2022)

Détermination et information du montant des taxes

Le dossier est transmis par la commune à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) dans le mois qui suit la délivrance de l'autorisation. Elle calcule les montants de la TA et de la RAP puis en informe le bénéficiaire de l'autorisation par voie postale à l'adresse déclarée lors du dépôt du dossier.

Paiement des taxes

Les titres de perception sont transmis uniquement par voie postale à l'adresse déclarée lors du dépôt du dossier (**attention : ils ne sont pas disponibles sur le site internet des impôts**).

Ils sont émis en fonction de la date de l'autorisation du permis de construire ou de la déclaration préalable :

- 12 mois après la date de l'autorisation pour la totalité de la RAP,
- 12 mois après la date de l'autorisation pour la première moitié de la TA (ou la totalité si elle est inférieure ou égale à 1500 €),
- 24 mois après la date de l'autorisation pour la seconde moitié de la TA.

Le paiement doit se faire dans le délai indiqué sur le titre de perception, que la construction soit ou non achevée.

En cas d'abandon du projet, les taxes ne seront annulées que sur présentation de l'annulation de l'autorisation d'urbanisme à obtenir auprès de la commune qui l'a délivrée (si le projet est abandonné après le paiement des taxes, elles seront restituées par le Trésor public).