

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES TAXES EN 2025



**Vous construisez ?
Vous rénovez ?
Vous aménagez ou agrandissez ?**

A l'achèvement des travaux, vous devrez



.... **1)** communiquer au service d'urbanisme de la mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux



.... **2)** déclarer à l'administration fiscale (DGFIP) les éléments de votre construction utiles au calcul des taxes d'aménagement et taxes foncières, depuis votre espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, service "Biens immobiliers"



.... **3)** et régler les sommes dues.

- si le montant est inférieur à 1 500 € : à régler en 1 échéance à 3 mois après la date d'achèvement des travaux au sens fiscal
 - si le montant est supérieur à 1 500 € : à régler en 2 échéances de montant égal : trois mois et neuf mois après la date d'achèvement.
- ((hors cas particulier des constructions de plus de 5 000 m²).

Vous pouvez d'ores et déjà



... vous renseigner **auprès de votre commune** pour connaître le taux voté par la commune et les exonérations éventuellement instituées



... vous informer sur le **site ministériel**
https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-amenagement#paiement-de-la-taxe-d-am-nagemen_7



- vous renseigner auprès du **Service Départemental des Impôts Fonciers de la Gironde** depuis votre messagerie sécurisée, dans votre espace personnel sur www.impots.gouv



....estimer le montant des taxes à partir du simulateur disponible sur le site <https://www.impots.gouv.fr/simulateurs>

Quand suis-je taxable et comment est calculée ma taxe?

Le fait générateur : la **délivrance** tacite ou expresse de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager)

Calcul de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Taxe d'archéologie Préventive (TAP)

$$TA = \begin{cases} S * \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux communal} \\ + \\ S \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux départemental} \end{cases}$$

$$TAP = S \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{taux TAP}$$

Un abattement unique de 50 % pour la TA et la TAP a été institué. Il s'applique :

- aux 100 premiers mètres carrés des résidences principales
- aux sociétés HLM
- aux constructions abritant des activités économiques

Des exonérations facultatives ont pu être instituées localement : renseignez vous auprès de votre collectivité.

* **S** = surface déclarée dans la rubrique « Biens immobiliers » de votre espace personnel du site [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr)

► Les valeurs forfaitaires et les taux peuvent être actualisés chaque année

► Valeurs forfaitaires pour 2025 :

Construction = **1054 € / m²**
Stationnement = **3052 € / place**
Piscine = **262 € / m²**

Ces valeurs forfaitaires sont à **multiplier par les taux** communal, départemental et TAP indiqués ci-contre.

► Taux communal :

Fixé par délibération du conseil municipal

► Taux départemental :

Fixé par le conseil départemental :
2,50 % pour 2025

► **Taux TAP** : 0,40 %

► S = surface fiscale

Somme des surfaces de chaque plancher clauses et couvertes dont la hauteur est > à 1,80 m, calculée au nu des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies

Où obtenir des renseignements ?

- Auprès de **votre commune** pour connaître le **taux voté** par la commune et les **exonérations** éventuellement instituées

- auprès du **Service Départemental des Impôts Fonciers de la Gironde** (Direction Départementale des Finances Publiques)
depuis votre messagerie sécurisée, dans votre espace personnel sur www.impots.gouv.fr.

Comment estimer le montant de mes taxes ?

A partir du **simulateur** disponible sur le site www.impots.gouv.fr

Le simulateur ne prend pas en compte la taxe d'archéologie préventive (TAP) qui s'ajoutera à tout projet impactant le sous-sol (taux unique de 0,4%)

Exemple n°1 :

Je construis une maison d'habitation avec garage :

Surface de plancher de la maison = 120 m²

Garage de 40 m² *

Exemple n°2

Je construis un abri de jardin sur la même commune que ma maison

Surface de plancher de l'abri = 15 m²

Quel sera le montant des sommes dues au titre de la TA et de la TAP ?

En prenant en compte :

- Valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel = 1 054 €
- Taux communal = 3 % (exemple car différent selon les communes)
- Taux départemental = 2,50 %
- Taux TAP = 0,40 %

* A noter que le garage constitue de la surface taxable s'il n'est pas aménagé au-dessus ou au-dessous des immeubles

CALCUL POUR LA MAISON (Exemple n°1)

Pour les **100 premiers m²** le montant s'élève à :

TA : part communale = $100 \times (1\,054 \times 50\%) \times 3\% = \mathbf{1\,581\,€}$

TA : part départementale = $100 \times (1\,054 \times 50\%) \times 2,5\% = \mathbf{1\,317\,€}$

TAP = $100 \times (1\,054 \times 50\%) \times 0,40\% = \mathbf{210\,€}$

Pour les **60 m² restants** le montant s'élève à :

TA : part communale : $60 \times 1\,054 \times 3\% = \mathbf{1\,897\,€}$

TA : part départementale : $60 \times 1\,054 \times 2,5\% = \mathbf{1\,581\,€}$

TAP : $60 \times 1\,054 \times 0,40\% = \mathbf{252\,€}$

MONTANT TOTAL :

TA = $1\,581 + 1\,317 + 1\,897 + 1\,581 = \mathbf{6\,376\,€}$
TAP = $210 + 252 = \mathbf{462\,€}$ } = **4 691 €**



CALCUL POUR L'ABRI DE JARDIN (Exemple n°2)

Sachant que la valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel s'élève à 1 054 €, le montant total des sommes dues s'élève à :

TA : part communale = $15 \times 1\,054 \times 3\% = \mathbf{474\,€}$

TA : part départementale = $15 \times 1\,054 \times 2,5\% = \mathbf{395\,€}$

TAP : $15 \times 1\,054 \times 0,40\% = \mathbf{63\,€}$

} = **932 €**



Pour éviter toute erreur, mentionnez **scrupuleusement** vos surfaces créées conformément aux travaux réalisés. Attention **La surface de plancher n'est pas la surface fiscale qui est souvent plus élevée.**

En savoir plus : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>