



LES TAXES LIÉES À L'URBANISME SUR SAINT-JEAN

Ce document est réalisé à titre informatif.

Pour plus de renseignements concernant :

- La taxe d'aménagement, contacter le Pôle Territorial Nord de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Haute-Garonne :
 - 05 81 97 73 11 ;
 - ddt-fiscalite@haute-garonne.gouv.fr ;
 - Cité administrative - bât. A
2 boulevard Armand-Duportal BP 70001
31074 Toulouse Cedex 9

- La taxe foncière : contacter le Centre des Impôts Fonciers de Colomiers :
 - 05 62 74 23 50 ;
 - cdif.colomiers@dgif.finances.gouv.fr ;
 - Centre des Impôts Fonciers – Colomiers
Centre des Finances Publiques
1 Allée du Gevaudan CS 50323
31776 Colomiers Cedex

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement est un impôt local perçu par la commune, la métropole et le département.

Cette taxe est due si vous entreprenez des opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments nécessitant l'obtention d'une des autorisations d'urbanisme suivantes :

- déclaration préalable ;
- permis de construire ;
- permis d'aménager.

En effet, vous devez déclarer les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement à l'occasion du dépôt du permis de construire, d'aménagement ou de la déclaration préalable.

La taxe d'aménagement est due pour toute création de surface de plancher close et couverte, supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles, les caves et les garages.

Les bâtiments non couverts tels que les terrasses ou ouverts sur l'extérieur tels que les pergolas, sont exclus de la surface taxable.

Abattement et exonération

Un abattement de 50 % est appliqué sur les valeurs forfaitaires dans les cas suivants :

- 100 premiers m² d'un local et ses annexes à usage d'habitation principale ;
- Locaux d'habitation ou d'hébergement aidé bénéficiant d'un taux réduit de TVA ;
- Locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes ;
- Entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;
- Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Sont exonérés totalement :

- Les constructions destinées au service public ou d'utilité publique ;
- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration ;
- Certains locaux des exploitations ou coopératives agricoles ainsi que des centres équestres ;
- Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans, ainsi que la reconstruction suite à un sinistre sur un autre terrain sous certaines conditions ;
- Les constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres carrés, par simplification et pour réduire le coût de gestion de l'impôt ;
- Les constructions réalisées dans les périmètres des opérations d'intérêt national ou des ZAC lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou aménageurs ;
- Les constructions réalisées dans les périmètres des projets urbains partenariaux (PUP).

Mode de calcul

Le montant de la taxe d'aménagement résulte de la surface taxable de la construction créée par la valeur annuelle, multipliée à l'addition du taux voté par la commune de Saint Jean et celui du département.

$$\text{Taxe d'aménagement} = \text{surface taxable créée} \times \text{valeur annuelle} \times (\text{taux communal} + \text{taux départemental})$$

Le montant de la **valeur annuelle 2024** par m² de surface pour les communes est fixé à :

- **914 € / m².**

Certaines constructions, installations, aménagements font l'objet d'une **taxation forfaitaire spécifique** :

- **258 € / m² de piscine ;**
- **3000 € / place de stationnement.**

Les taux applicables pour le calcul de la Taxe d'Aménagement sont les suivants :

Taux voté par la Métropole = 5,00 %

Taux voté par le département de la Haute-Garonne = 1,3 %

Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande a été déposée à compter du 1er septembre 2022, le montant de la taxe d'aménagement est établi par la Direction départementale ou régionale des Finances publiques.

Le titre de taxe d'aménagement est adressé au redevable dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux.

Si le montant de votre taxe d'aménagement est supérieur à 1 500 €, vous pouvez la régler en deux fois. Vous recevrez deux titres vous invitant à régler la taxe d'aménagement respectivement dans les 90 jours et à 9 mois suivant l'achèvement des travaux.

Exemple 1 :

Permis de construire pour la construction d'une maison individuelle de 190 m² avec 2 places de stationnement et une piscine de 32 m².

Surface taxable créée maison = 190 m²

Surface bassin créée = 32 m²

Nombre de places de stationnement créées = 2

CALCUL**Maison individuelle de 190 m² :**

Abattement de 50 % pour les 100 premiers m².

$$\begin{aligned} \text{TA1} &= 100 \text{ premier m}^2 \text{ créés de surface taxable} \times (\text{valeur annuelle} \times 0.5) \times (\text{taux commune} + \text{taux} \\ &\quad \text{département}) \\ &= 100 \times (914 \times 0.5) \times (5/100 + 1.3/100) \\ &= \mathbf{2\,879,10\ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{TA2} &= \text{surface taxable créé restante} \times \text{valeur annuelle} \times (\text{taux commune} + \text{taux département}) \\ &= 90 \times 885 \times (5/100 + 1.3/100) \\ &= \mathbf{5\,182,38\ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{TA maison individuelle} &= \text{TA1} + \text{TA2} \\ &= 2787,75 + 5017,95 \\ &= \mathbf{8\,061,48\ €} \end{aligned}$$

Piscine de 32 m² :

$$\begin{aligned} \text{TA piscine} &= \text{surface de bassin} \times \text{taxe forfaitaire piscine} \times (\text{taux commune} + \text{taux département}) \\ &= 32 \times 258 \times (5/100 + 1.3/100) \\ &= \mathbf{520,13\ €} \end{aligned}$$

2 places de stationnement :

$$\begin{aligned} \text{TA stationnement} &= \text{nombre de place de stationnement} \times \text{taxe forfaitaire stationnement} \times (\text{taux} \\ &\quad \text{commune} + \text{taux département}) \\ &= 2 \times 3000 \times (5/100 + 1.3/100) \\ &= \mathbf{378,00\ €} \end{aligned}$$

Total projet donné en exemple:

$$\begin{aligned} \text{TA Totale} &= \text{TA maison individuelle} + \text{TA piscine} + \text{TA stationnement} \\ &= 8\,061,48 + 520,13 + 378,00 \\ &= \mathbf{8\,959,61\ €} \end{aligned}$$

Exemple 2 :

Déclaration préalable pour la réalisation d'une extension d'une maison individuelle.

Surface taxable existante maison individuelle : 120 m²

Surface taxable créée extension : 35 m²

La surface taxable existante excédant les 100 m², les 35 m² de l'extension ne pourront pas bénéficier pas d'un abattement.

CALCUL**Extension de 35 m²**

$$\begin{aligned} \text{TA extension} &= \text{surface taxable créée} \times \text{valeur annuelle} \times (\text{taux commune} + \text{taux département}) \\ &= 35 \times 914 \times (5/100 + 1.3/100) \\ &= \mathbf{2\,015,37\ €} \end{aligned}$$

La Taxe d'Aménagement Majorée

La majoration du taux de la Taxe d'Aménagement est justifiée et calculée en fonction des besoins supplémentaires d'équipements dans des zones à urbaniser ou des zones urbaines à densifier.

Le mode de calcul de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) reste le même que celui de la Taxe d'Aménagement. Il résulte de la surface taxable de la construction créée par la valeur annuelle, multipliée à l'addition du taux voté par Toulouse Métropole et celui du département.

Taxe d'aménagement = surface taxable créée x valeur annuelle x (taux intercommunal + taux départemental)

Le taux applicable pour le calcul de la Taxe d'Aménagement Majorée est le suivant :

Taux voté par Toulouse Métropole = 16,00 %

Périmètre de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM)



■ Nouveaux Secteurs TAM 16 pcent

▨ TAM Existante

TAXE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Affectée au financement des recherches d'archéologie à des fins de sauvegarde du patrimoine, la taxe d'archéologie préventive s'applique à tout projet soumis à la taxe d'aménagement, dès lors que les travaux projetés remplissent les 3 conditions suivantes :

- Les travaux constituent une opération de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'aménagement de bâtiment,
- Les travaux sont soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable,
- Les travaux ont un impact sur le sous-sol, quelle que soit la profondeur.

Son taux a été fixé au niveau national à 0,40 %.

Abattement et exonération

Un abattement de 50 % est appliqué sur les valeurs forfaitaires dans les cas suivants :

- 100 premiers m² d'un local et ses annexes à usage d'habitation principale ;
- Locaux d'habitation ou d'hébergement aidé bénéficiant d'un taux réduit de TVA ;
- Locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes ;
- Entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;
- Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

La taxe d'archéologie préventive n'est pas due pour les travaux suivants :

- Constructions et aménagements affectés à un service public ou d'utilité publique. Par exemple, les constructions destinées à recevoir une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle, scientifique ou sportive. À condition que la construction conserve la même affectation pendant une durée minimale de 5 ans.
- Locaux d'habitations et d'hébergements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Locaux agricoles. Les surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits de l'exploitation, dans les centres équestres de loisir les surfaces de bâtiment affectées aux activités équestres, etc.
- Bâtiments affectés aux activités équestres (dans les centres équestres de loisirs)
- Aménagements prévus par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers
- Bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, reconstruits à l'identique
- Constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²
- Aménagements pour la pose et l'exploitation de câbles sous-marins de transport d'information.

Mode de calcul

Le montant de la taxe d'archéologie préventive est calculé en multipliant les 3 éléments suivants :
surface taxable, valeur annuelle, taux national de la taxe d'archéologie préventive

TAP constructions = surface de la construction x valeur annuelle x taux national de la taxe
d'archéologie préventive

TAP installations et aménagements = nombre d'installations x valeur forfaitaire de ces installations
ou aménagements x taux national de la taxe d'archéologie préventive

Le taux national de la taxe d'archéologie préventive est égal à 0,40 % de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier.

Le montant de la **valeur annuelle 2024** par m² de surface pour les communes est fixé à :

- **914 € / m².**

Certaines constructions, installations, aménagements font l'objet d'une **taxation forfaitaire spécifique** :

- **258 € / m² de piscine ;**
- **3000 € / place de stationnement.**

Exemple 1 :

Permis de construire pour la construction d'une maison individuelle de 190 m² et une piscine de 32 m².

Surface taxable créée maison = 190 m²

Surface bassin créée = 32 m²

CALCUL

Maison individuelle de 190 m² :

Abattement de 50 % pour les 100 premiers m².

TA1 = 100 premier m² créés de surface taxable x (valeur annuelle x 0.5) x taux national de la taxe
d'archéologie préventive

$$= 100 \times (914 \times 0.5) \times (4/100)$$

$$= \mathbf{1\ 828,00\ €}$$

TA2 = surface taxable créé restante x valeur annuelle x taux national de la taxe d'archéologie
préventive

$$= 90 \times 914 \times (4/100)$$

$$= \mathbf{3\ 290,40\ €}$$

TA maison individuelle = TA1 + TA2

$$= 1\ 828,00 + 3\ 290,40$$

$$= \mathbf{5\ 118,40\ €}$$

Piscine de 32 m² :

$$\begin{aligned} \text{TA piscine} &= \text{surface de bassin} \times \text{taxe forfaitaire piscine} \times (\text{taux commune} + \text{taux département}) \\ &= 32 \times 258 \times (4/100) \\ &= \mathbf{330,24 \text{ €}} \end{aligned}$$

LA TAXE FONCIÈRE

La taxe foncière est un impôt local perçu par la commune, la métropole, le département et l'Etat. Elle est établie pour **l'année entière** et d'après la situation au **1^{er} janvier de l'année d'imposition**. Ainsi, par exemple, si vous êtes propriétaire au 1^{er} janvier, vous êtes redevable de la taxe foncière pour l'année entière, même si vous vendez le bien au cours de l'année.

Pour les particuliers, il s'agit essentiellement des locaux d'habitation, des sols des bâtiments, des parkings et des terrains formant une dépendance indispensable et immédiate à ces constructions. Les caravanes et les baraquements mobiles sont exonérés de taxe foncière sauf s'ils sont fixés par des attaches de maçonnerie.

Hausse de la taxe foncière

Toute addition de construction entraîne une augmentation de la valeur locative qui sert de base à l'établissement de la taxe foncière, même lorsque la construction ne concerne pas la partie principale de l'habitation.

Si en cours d'année, vous apportez des modifications à votre habitation, l'augmentation de la valeur locative ne sera prise en compte qu'au 1^{er} janvier de l'année suivante pour le calcul de la taxe foncière.

Exemple :

Une piscine enterrée dans le sol ou hors sol, à structure en bois ou rigide, même si elle ne comporte aucun élément de maçonnerie au moment de la pose, si elle ne peut être déplacée sans la démolir, constitue un élément d'agrément bâti formant une dépendance qui doit être prise en compte pour l'établissement de la Taxe Foncière.

Abattement et exonération

Les constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction sont exonérées de taxe foncière à hauteur de 40 % durant les 2 années qui suivent leur achèvement. **L'exonération s'applique à compter du 1^{er} janvier qui suit l'achèvement de la construction.**

Vous devez adresser une demande d'exonération temporaire au Centre des Impôts Fonciers de Colomiers au plus tard 90 jours après l'achèvement des travaux.

Vous pouvez être totalement exonéré de taxe foncière pour votre habitation principale sous réserve de remplir les trois conditions suivantes :

- Conditions relatives à l'occupant (remplir l'une des deux conditions suivantes) :
 - Vous êtes bénéficiaire d'une des allocations suivantes : l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) ou l'allocation supplémentaire d'invalidité (Asi) ou l'allocation aux adultes handicapés (AAH).
 - Vous aviez plus de 75 ans au 1^{er} janvier 2022. En cas d'installation en maison de retraite ou dans une unité de soins longue durée, l'exonération s'applique à votre ancien logement si vous en conservez la jouissance exclusive.

- Conditions de ressources
 - Votre revenu fiscal de référence (RFR) figurant sur votre avis d'impôt est inférieur aux limites de revenus fixées par l'article 1417-I du Code général des impôts.
- Conditions de cohabitation

Vous n'avez aucune démarche particulière à effectuer à partir du moment où vous remplissez ces conditions pour bénéficier de l'exonération de taxe foncière.

Dégrèvement

Si vous êtes âgé de plus de 65 ans et de moins de 75 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, et que votre revenu fiscal de référence (RFR) ne dépasse pas les limites de revenus fixées par l'article 1417-I du Code général des impôts, vous pouvez bénéficier d'un dégrèvement de 100 € sur la taxe foncière de votre habitation principale.

Les personnes hébergées en maison de retraite peuvent aussi bénéficier de ce dégrèvement sous réserve que l'habitation principale qu'elles occupaient reste libre de toute occupation.

Vous n'avez aucune démarche particulière à effectuer car ce dégrèvement est effectué d'office par l'administration fiscale.

Il existe d'autres cas de dégrèvement de taxe foncière, notamment en cas de local inoccupé. Deux types de locaux sont concernés :

- les logements vides normalement destinés à la location
- les locaux inexploités à usage industriel et commercial qui étaient occupés par le redevable de la taxe foncière.
- Votre local doit être inoccupé pendant au moins trois mois.

Ce dégrèvement n'est pas accordé d'office. Vous devez en faire la demande au centre des Finances publiques où se situe le bien concerné.

Cette demande doit être adressée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle les locaux ont été inoccupés pendant au moins trois mois.

Mode de calcul

Le mode de calcul de l'impôt associe la valeur locative cadastrale et le taux voté par la commune de Saint-Jean.

**Taxe foncière = valeur locative diminuée d'un abattement de 50 % x taux voté par la commune
= (valeur locative x 0.5) x taux voté par la commune**

La valeur locative cadastrale correspond au loyer annuel théorique (actualisé et revalorisé chaque année) que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué.

Un abattement forfaitaire de 50 % est pratiqué afin de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

Les taux applicables pour le calcul de la Taxe Foncière sont les suivants :

- **Taux voté par la commune de Saint-Jean pour le bâti = 30.52 %**
- **Taux voté par la commune de Saint-Jean pour le non-bâti = 80.11 %**

Exemple :

Valeur locative du bien = 1 200 € / mois
= 1 200 x 12 = 14 400 € / an

*Valeur cadastrale du bien = valeur locative du bien * 0,5*
= 14 400 x 0,5
= 7 200 €

Taux communal bâti = 30.52 %

Taxe foncière = 7200 x (30.52/100)
= 2 197,44 €

TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation dépend de votre logement, de sa localisation et de votre situation personnelle au 1^{er} janvier.

Comme pour la taxe foncière, la taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative cadastrale. Toute addition de construction entraîne une augmentation de la valeur locative et donc une augmentation de la taxe d'habitation.

**Toutefois, une suppression progressive de la taxe d'habitation s'applique selon les revenus.
Depuis 2023, plus aucun foyer ne paie de taxe d'habitation sur sa résidence principale.**