



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure



Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 3 – 5 novembre 2015 :

LA FISCALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

Communauté d'agglomération Seine Eure



EXERCICE DE CALCUL DE LA TA



EXERCICE DE CALCUL DE LA TA

Contexte

OPÉRATION DE LOTISSEMENT

Besoin de création de ligne électrique, sur voie publique

+

Extension du réseau eaux usées

+

Extension du réseau eaux pluviales

Coût global : 60 000€



EXERCICE DE CALCUL DE LA TA

Contexte

PROGRAMME DE LOTISSEMENT

Surface totale 12 600m²

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), dont 1 place de stationnement accolée

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de SHON

16 places de stationnement



EXERCICE DE CALCUL DE LA TA

Combien rapportera la TA ?

Surface totale 12 600m²

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), dont 1 place de stationnement accolée

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement

PARTICIPATION AU COUT DES EQUIPEMENTS

TLE à 3%

$$14 \times 1\,862\text{€} = 26\,068\text{€}$$

TA à 3 %

$$2011 (660/\text{m}^2) : (14 \times ?\text{€}) + (16 \times ?\text{€}) = \text{???? €}$$

$$2013 (724/\text{m}^2) : (14 \times ?\text{€}) + (16 \times ?\text{€}) = \text{???? €}$$

$$2015 (705/\text{m}^2) : (14 \times ?\text{€}) + (16 \times ?\text{€}) = \text{???? €}$$

PVR

$$60\,000 / 12\,600\text{m}^2 = 4,76/\text{m}^2 \text{ terrain (voie incluse)}$$

Le lotisseur répercute ce coût sur les charges foncières

EXERCICE DE CALCUL DE LA TA

En amont du calcul

Surface totale 12 600m²

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), dont 1 place de stationnement accolée

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement

A QUELS ELEMENTS DOIT-ON APPLIQUER LA TA ?

- ← Attention les 100 premiers m² ont un abattement de 50%.
- ← Ces places de stationnement ne comptent pas, seules les places supplémentaires font l'objet de la TA.
- ← La réhabilitation ne compte pas parce que seules les opérations de **construction, reconstruction et agrandissement** de bâtiments et d'aménagements soumises à autorisation font l'objet de la TA.
- ← Ces places comptent parce que ce sont des places supplémentaires.

EXERCICE DE CALCUL DE LA TA

Détail du calcul

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Valeur forfaitaire habitation :

2011 = 660€/m²

2013 = 724€/m²

2015 = 705€/m²

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable

16 places de stationnement

Valeur forfaitaire = 2000€/emplacement

Taux = 3% (= 0,03)

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DE LA TA

TA totale = TA pour les habitations + TA pour les installations annexes

TA = (Taux x Surface de plancher fiscale x Valeur forfaitaire habitation au m²) + (Taux x Valeur forfaitaire de l'installation annexe)

CALCUL POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

14 maisons individuelles de 130m²

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2011

Calcul pour les 100 premiers m² qui ont un abattement de 50% :

$$(0,03 \times 100 \times 660)/2 = 1980/2 = 990 \text{ €}$$

Calcul pour les 30 derniers m² sans abattement :

$$0,03 \times 30 \times 660 = 594 \text{ €}$$

$$\text{TA par maison} = 990 + 594 = 1584 \text{ €}$$

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2013

$$((0,03 \times 100 \times 724)/2) + (0,03 \times 30 \times 724) = 1737,6 \text{ € par maison}$$

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2015

$$((0,03 \times 100 \times 705)/2) + (0,03 \times 30 \times 705) = 1692 \text{ € par maison}$$

EXERCICE DE CALCUL DE LA TA

Détail du calcul

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Valeur forfaitaire habitation :

$$2011 = 660\text{€}/\text{m}^2$$

$$2013 = 724\text{€}/\text{m}^2$$

$$2015 = 705\text{€}/\text{m}^2$$

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable

16 places de stationnement

Valeur forfaitaire = 2000€/emplacement

Taux = 3% (= 0,03)

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DE LA TA

TA totale = TA pour les habitations + TA pour les installations annexes

$$\text{TA} = (\text{Taux} \times \text{Surface de plancher fiscale} \times \text{Valeur forfaitaire habitation au m}^2) + (\text{Taux} \times \text{Valeur forfaitaire de l'installation annexe})$$

CALCUL POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

$$2011 : ((0,03 \times 100 \times 660)/2) + (0,03 \times 30 \times 660) = 1584 \text{ € par maison}$$

$$2013 : ((0,03 \times 100 \times 724)/2) + (0,03 \times 30 \times 724) = 1737,6 \text{ € par maison}$$

$$2015 : ((0,03 \times 100 \times 705)/2) + (0,03 \times 30 \times 705) = 1692 \text{ € par maison}$$

CALCUL POUR LES INSTALLATIONS ANNEXES

Installations annexes : 16 places de stationnement

$$0,03 \times 2000 = 60\text{€ par place de stationnement}$$

EXERCICE DE CALCUL DE LA TA

Détail du calcul

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DE LA TA

TA = (Taux x Surface de plancher fiscale x Valeur forfaitaire habitation au m²) + (Taux x Valeur forfaitaire de l'installation annexe)

TA totale = TA pour les habitations + TA pour les installations annexes

CALCUL POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

2011 : $((0,03 \times 100 \times 660)/2) + (0,03 \times 30 \times 660) = 1584$ € par maison

2013 : $((0,03 \times 100 \times 724)/2) + (0,03 \times 30 \times 724) = 1737,6$ € par maison

2015 : $((0,03 \times 100 \times 705)/2) + (0,03 \times 30 \times 705) = 1692$ € par maison

CALCUL POUR LES INSTALLATIONS ANNEXES

$0,03 \times 2000 = 60$ € par place de stationnement

TOTAL DE LA TA

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2011
 $(14 \times 1584) + (16 \times 60) = 23\ 136$ €

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2013
 $(14 \times 1738) + (16 \times 60) = 25\ 292$ €

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2015
 $(14 \times 1692) + (16 \times 60) = 24\ 648$ €

EXERCICE DE CALCUL DE LA TA

Résultat final

Surface totale 12 600m²

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement

PARTICIPATION AU COUT DES EQUIPEMENTS

TLE à 3%

$$14 \times 1\,862\text{€} = 26\,068\text{€}$$

TA à 3 %

$$2011 (660/\text{m}^2) : (14 \times 1\,584\text{€}) + (16 \times 60\text{€}) = 23\,136 \text{ €}$$

$$2013 (724/\text{m}^2) : (14 \times 1\,738\text{€}) + (16 \times 60\text{€}) = 25\,292 \text{ €}$$

$$2015 (705/\text{m}^2) : (14 \times 1\,692\text{€}) + (16 \times 60\text{€}) = 24\,648 \text{ €}$$

PVR

$$60\,000 / 12\,600\text{m}^2 = 4,76/\text{m}^2 \text{ terrain (voie incluse)}$$

Le lotisseur répercute ce coût sur les charges foncières

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

Exercice de calcul - Pour une maison et un stationnement annexe										
Taux commune (%)	Valeur forfait. (€/m ²)	Assiette fiscale de la maison (m ²)	Taxe sur la surf. princ. avant déduction (€)	Déduction		Taxe sur la surf. princ. après déduction (€)	Valeur forfaitaire / surf annexe (€/unité ou €/m ²)	Nombre d'éléments annexes : place de stationnement	Taxe sur les surf. annexes	Part locale de la TA (€)
				Surface bénéficiant d'un abattement de 50 %	montant de l'abattement (€)					
1%	705	130	917	100	353	564	2 000	1	20	584
2%	705	130	1833	100	705	1128	2 000	1	40	1168
3%	705	130	2750	100	1058	1692	2 000	1	60	1752
4%	705	130	3666	100	1410	2256	2 000	1	80	2336
5%	705	130	4583	100	1763	2820	2 000	1	100	2920
6%	705	130	5499	100	2115	3384	2 000	1	120	3504
7%	705	130	6416	100	2468	3948	2 000	1	140	4088
8%	705	130	7332	100	2820	4512	2 000	1	160	4672
9%	705	130	8249	100	3173	5076	2 000	1	180	5256
10%	705	130	9165	100	3525	5640	2 000	1	200	5840
11%	705	130	10082	100	3878	6204	2 000	1	220	6424
12%	705	130	10998	100	4230	6768	2 000	1	240	7008
13%	705	130	11915	100	4583	7332	2 000	1	260	7592
14%	705	130	12831	100	4935	7896	2 000	1	280	8176
15%	705	130	13748	100	5288	8460	2 000	1	300	8760
16%	705	130	14664	100	5640	9024	2 000	1	320	9344
17%	705	130	15581	100	5993	9588	2 000	1	340	9928
18%	705	130	16497	100	6345	10152	2 000	1	360	10512
19%	705	130	17414	100	6698	10716	2 000	1	380	11096
20%	705	130	18330	100	7050	11280	2 000	1	400	11680

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

Exercice de calcul - Ensemble du lotissement										
Taux commune (%)	Valeur forfait. (€/m ²)	Assiette fiscale totale (m ²)	Taxe sur la surf. princ. avant déduction (€)	Déduction		Taxe sur la surf. princ. après déduction (€)	Valeur forfaitaire / surf annexe (€/unité ou €/m ²)	Eléments (stationnmt, photovolt, etc.) ou surf. annexes (piscines)	Taxe sur les surf. annexes	Part locale de la TA (€)
				Surface bénéficiant d'un abattement de 50 %	Montant de l'abattement (€)					
1%	705	1820	12831	1400	4935	7896	2 000	16	320	8216
2%	705	1820	25662	1400	9870	15792	2 000	16	640	16432
3%	705	1820	38493	1400	14805	23688	2 000	16	960	24648
4%	705	1820	51324	1400	19740	31584	2 000	16	1280	32864
5%	705	1820	64155	1400	24675	39480	2 000	16	1600	41080
6%	705	1820	76986	1400	29610	47376	2 000	16	1920	49296
7%	705	1820	89817	1400	34545	55272	2 000	16	2240	57512
8%	705	1820	102648	1400	39480	63168	2 000	16	2560	65728
9%	705	1820	115479	1400	44415	71064	2 000	16	2880	73944
10%	705	1820	128310	1400	49350	78960	2 000	16	3200	82160
11%	705	1820	141141	1400	54285	86856	2 000	16	3520	90376
12%	705	1820	153972	1400	59220	94752	2 000	16	3840	98592
13%	705	1820	166803	1400	64155	102648	2 000	16	4160	106808
14%	705	1820	179634	1400	69090	110544	2 000	16	4480	115024
15%	705	1820	192465	1400	74025	118440	2 000	16	4800	123240
16%	705	1820	205296	1400	78960	126336	2 000	16	5120	131456
17%	705	1820	218127	1400	83895	134232	2 000	16	5440	139672
18%	705	1820	230958	1400	88830	142128	2 000	16	5760	147888
19%	705	1820	243789	1400	93765	150024	2 000	16	6080	156104
20%	705	1820	256620	1400	98700	157920	2 000	16	6400	164320



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure



Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 3 – 5 novembre 2015 :

LA FISCALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

Communauté d'agglomération Seine Eure

