

## 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](http://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-aménagement#paiement-de-la-taxe-d-am-nagemen\\_7](https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-aménagement#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](http://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)**

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

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

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](http://impots.gouv.fr)

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

► **Valeurs forfaitaires pour 2025 :**  
 Construction = 1054 € / m<sup>2</sup>  
 Stationnement = 3052 € / place  
 Piscine = 262 € / m<sup>2</sup>

► **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

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

**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](http://www.impots.gouv.fr).

**Comment estimer le montant de mes taxes ?**

A partir du **simulateur** disponible sur le site [www.impots.gouv.fr](http://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 m<sup>2</sup>  
 Garage de 40 m<sup>2</sup> \*

**Exemple n°2**  
 Je construis un abri de jardin sur la même commune que ma maison  
 Surface de plancher de l'abri = 15 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>** le montant s'élève à :

TA : part communale = 100 x (1 054 x 50%) x 3 % = **1 581 €**  
 TA : part départementale = 100 x (1 054 x 50%) x 2,5 % = **1 317 €**

TAP = 100 x (1 054 x 50%) x 0,40 % = **210 €**

Pour les **60 m<sup>2</sup> restants** le montant s'élève à :

TA : part communale = 60 x 1054 x 3 % = **1 897 €**  
 TA : part départementale = 60 x 1 054 x 2,5 % = **1 581 €**

TAP : 60 x 1 054 x 0,40 % = **252 €**

**MONTANT TOTAL :**

TA = 1 581 + 1 317 + 1 897 + 1 581 = **6 376 €**  
 TAP = 210 + 252 = **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 x 1054 x 3 % = **474 €**  
 TA : part départementale = 15 x 1054 x 2,5 % = **395 €**

TAP : 15 x 1054 x 0,40 % = **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>