

Nos réf: PV/AB

Objet: Informations fiscales

P.J.: un tableau indicatif, un imprimé.

Madame, Monsieur,

Vous avez un projet de construction sur St Lambert la Potherie. Voici quelques informations sur la fiscalité liée à votre construction et sur la fiscalité locale.

1 – Taxes perçues lors de la construction

A- Par le Département

La taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) et la taxe départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (TDCAUE) sont remplacées, depuis le 1^{er} mars 2012, lors de la construction, par la Taxe d'Aménagement (TA).

Le montant est égal au produit de la surface de plancher du bâtiment par la valeur forfaitaire correspondante par m² et une déduction de 50 % pour les 100 premiers m² d'une résidence principale.

TA = surface de plancher x valeur forfaitaire (701 € en 2016) /m² avec une réduction de 50 % pour les 100 premiers m² de l'immeuble x taux

La valeur forfaitaire peut être différente selon le projet (ex : emplacement de stationnement extérieur : 2 000 €). Des exonérations sont aussi prévues.

a) Détermination du taux.

Il est fixé par le Département. Le taux 2017 est : 2,5 %

B- Par Angers Loire Métropole

B1- Participation pour le Financement de l'assainissement collectif

Depuis le 1^{er} juillet 2012, la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) est remplacée par le Participation pour le Financement de l'assainissement collectif (PFAC). Celle-ci est demandée lors du raccordement du bâtiment au réseau d'assainissement. La redevance est de 10 € / m² créé avec un seuil minimum de 40 m².

B2- Taxe d'aménagement

Depuis le 1^{er} mars 2012, la taxe d'aménagement a remplacé la taxe locale d'équipement (TLE). Le taux est fixé au même taux que la TLE soit 4 % (délibération du 17 octobre 2011).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, cette recette fiscale a été transférée à la communauté urbaine.

Les constructions de la ZAC de la Grande Rangée sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

C- Par l'Etat

La Redevance d'Archéologie Préventive a été mise en place par l'Etat en 2011 et 2015 avec un taux de 2,80 € / m² de plancher en 2016 et un dégrèvement de 50 % sur les premiers 100 m². Cette redevance est devenu perceptible quelque soit la profondeur de fondation.

2 – Les “ Impôts Locaux ”

Ils sont déterminés à partir de la valeur locative cadastrale de chaque propriété, leurs taux sont votés chaque année par chacune des collectivités (commune, département, région).

Ces valeurs locatives ont pour référence la révision foncière de 1970. Elles correspondaient à cette date au loyer annuel théorique que devrait produire chaque propriété aux conditions du marché. Pour tenir compte de l'inflation et de l'évolution générale des loyers, elles sont réévaluées chaque année.

a) La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB).

Elle est due par le propriétaire dès le 1^{er} janvier qui suit l'achèvement de la construction (habitation du logement). Un abattement de 50% est appliqué à la valeur locative cadastrale pour la détermination de la base d'imposition.

Les taux applicables sont :

- pour la commune : 33,13 %
- pour le département : 20,29 %
- pour Angers Loire Métropole : 2,18 %

b) La taxe d'enlèvement et d'élimination des ordures ménagères (TEOM)

Calculée sur les mêmes bases que le FB, elle est due par le propriétaire.

Son taux en 2016 est : 12,45 % avec un abattement de 50 %. Son produit est perçu par la Communauté d'Agglomération du Grand Angers (ANGERS LOIRE METROPOLE).

c) La taxe d'habitation (TH)

Elle est due par le locataire. Des abattements suivant la composition de la famille (nombre d'enfants) sont appliqués à la valeur cadastrale pour déterminer la base d'imposition (les abattements de la commune et du département sont différents).

En 2016, les taux applicables sont :

- pour la commune : 19,72 %
- pour Angers Loire Métropole : 9,74 %

3 – Divers

- a) sur la ZAC de la Grande Rangée (zone d'aménagement concerté), les branchements seront posés mais, les frais de raccordement au réseau de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement seront à régler à ALM.
- b) Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles (6,66 % par délibération du conseil municipal en date du 26/02/2007 à payer par les propriétaires de terrains nus devenus constructibles.

4 – Achat terrain à bâtir

Si vous achetez un terrain à bâtir, vous aurez à payer, en plus du terrain, les raccordements aux différents réseaux s'ils passent devant le terrain :

- a) Eau et assainissement : Angers Loire Métropole - CS 80011 – 49 042 ANGERS cedex 02
- Tél : 02 41 05 50 00
- b) Tél, gaz, électricité (avec la première facture, un montant variable selon le fournisseur que vous avez choisi)

Espérant avoir répondu à la plupart de vos interrogations en matière fiscale, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Pierre VERNOT



Tableau indicatif (valeurs 2017 en €)

Le tableau ci-dessous vous donne, *à titre purement indicatif*, un ordre de grandeur du montant de ces différentes taxes, en fonction de la taille de votre maison, pour une famille ayant 2 enfants. D'autres paramètres sont également utilisés par les services fiscaux (salle de bains, piscine, ...) mais leur influence est limitée.

surface de plancher en m ² (voir votre permis de construire)	80	100	120	150
surface taxable (pour la taxe d'aménagement)	40	50	70	100

A - Estimation des taxes perçues lors de la construction (en €)

Taxe d'aménagement (part Département)	693	866,25	1212,75	1732,5	3%
PFAC (ALM) à 10€/m ²	800	1000	1200	1500	10
Taxe d'aménagement (part commune) exonération si parcelle située dans ZAC de la Grande Rangée	1108,8	1386	1940,4	2772	4%
Redevance d'Archéologie Préventive	112	140	196	280	

B - Les "Impôts Locaux" (en €)

Valeur locative cadastrale (indicative)	2 309	2 647	3 068	4 415	1,04
---	-------	-------	-------	-------	------

Pour 2 ans

Taxe sur le foncier bâti (en €)

Part Commune	382	438	508	731	0,3313
Part Département	234	269	311	448	0,2029
Part Angers Loire Métropole (ALM)	25	29	33	48	0,0218
TEOM	144	165	191	275	0,1245
Sous total	786	901	1044	1502	
Frais de Gestion (3,8%)	30	34	40	57	0,038
Total	815	935	1084	1559	

Taxe d'habitation (en €)

Part Commune	455	522	605	871	0,1972
Part Angers Loire Métropole	112	129	149	215	0,0974
Sous total	568	651	754	1086	
Frais Gestion (1%)	6	7	8	11	0,01
Total	573	657	762	1096	

