

Les taxes
et redevances


Les taxes et des redevances peuvent être appliquées aux constructions et installations, **sans que cela ne vienne les légaliser** car la jurisprudence applique à cet égard le principe de l'indépendance des législations.

 TAXE
D'AMÉNAGEMENT

Elle a remplacé la taxe locale d'équipement. Articles **L331-1** et **R331-1** et suivants du **CU**

Elle est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), ou qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Elle regroupe 2 parts : celle de la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme et celle du département.

Pour les parties construites, la surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, de même que pour les emplacements des habitations légères de loisirs, la taxe est calculée au nombre d'emplacement.

Elle est exigible à l'achèvement des constructions et jusqu'au 31 décembre de la 6ème année qui suit celle de l'achèvement des constructions ou aménagements en cause.

Un PV caractérisant l'infraction d'urbanisme doit être dressé. Les bases ou les éléments servant au calcul de la taxe et des sanctions applicables doivent être portés à la connaissance du redevable trente jours au moins avant la mise en recouvrement. (article **L331-22** du **CU**).

Du fait de l'irrégularité de la construction, la taxe calculée est majorée de 80 % (article **L.331-23** du **CU**).

L'envoi de la lettre de taxation d'office et la liquidation (calcul) sont effectués par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Le recouvrement de la taxe ainsi que le reversement aux bénéficiaires concernés sont réalisés par la Direction Départementale des Finances Publiques du Tarn (et non pas de l'Hérault) depuis le 1er septembre 2018 (l'Etat conserve 3 % par titre de perception pour les frais d'assiette.)

La taxe d'aménagement est complétée en cas d'affouillement par la redevance d'archéologie préventive dont l'assiette est la même que la taxe d'aménagement.

 TAXE SUR LE
FONCIER NON BATI

Tous les propriétaires de foncier non bâti sont imposables quelle que soit la nature des terrains (sauf cas d'exonération spécifiques). Le produit revient aux collectivités territoriales.

TAXE SUR LE FONCIER BATI

La construction doit être fixée au sol à perpétuelle demeure et doit présenter un caractère de véritable bâtiment.

Même lorsqu'il n'y a pas de permis de construire, la commune peut taxer sur le foncier bâti (réponse ministérielle BASCOU n°43957 JO AN 17/08/2009). Dans le cas des caravanes, HLL et Mobile-Home : la taxe foncière s'applique s'il n'y a pas de moyens de déplacement (roues enlevées). En ce sens Conseil d'Etat 28-12-2015 n°266558 St Fonicast.

TAXE SUR LES ORDURES MÉNAGÈRES

Deux possibilités s'offrent à la commune :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), si le bien est soumis à la taxe foncière.
- La redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) qui est calculée en fonction du service rendu (volume des ordures et déchets enlevés, notamment).

TAXE D'HABITATION

Dès lors que des locaux meublés sont affectés à l'habitation ils sont soumis à la taxe d'habitation (réponse ministérielle MASSON n°10824 JO Sénat 12/11/2009). Le produit revient à la collectivité territoriale.