

Vous envisagez de construire, d'agrandir ou de rénover un bâtiment en Ille et Vilaine. Votre construction peut être soumise à la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et à la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles (TDENS).

Prévoyez-les dans votre budget.

A QUOI SERVENT CES TAXES ?

■ LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE)

Chaque conseil municipal décide de l'instauration et du taux (entre 1 et 5 %) de la Taxe Locale d'Équipement. Elle est obligatoire pour les communes de plus de 10 000 habitants.

Son produit contribue au financement des équipements publics communaux.

■ LA TAXE DÉPARTEMENTALE D'ESPACES NATURELS SENSIBLES (TDENS)

La Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles a été décidée par le Conseil Général, son taux est fixé à 2 %. Elle s'impose dans toutes les communes.

Son produit aide à financer l'achat, l'aménagement et la protection des espaces naturels sensibles du département.

QUEL EST LEUR MODE DE CALCUL ?

Le montant de chacune de ces taxes dépend :

- de la surface hors oeuvre nette (SHON) créée et mentionnée dans l'arrêté de permis de construire (voir modalités de calcul au dos),
- de la nature du projet (se reporter au tableau ci-contre)
- et du taux de la taxe :
 - de 1 à 5 % de la valeur taxable (selon les communes) pour la Taxe Locale d'Équipement ;
 - de 2 % de la valeur taxable pour la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles.

■ QU'EST-CE QUE LA VALEUR TAXABLE DE VOTRE PROJET ?

Le Code Général des Impôts (article 1585) classe les constructions par catégorie, en fonction de leur nature et de leur mode de financement. A chacune des 9 catégories déterminées correspond une valeur taxable au m², qui sert de base au calcul des taxes et qui est actualisée au 1er janvier de chaque année.

VALEUR TAXABLE (V.T.) PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION (en euros/m²) au 1^{er} janvier 2011

CAT	NATURE DU PROJET	V.T. en euros
1	• Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 3°, 4°, 5° et 8 et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux mentionnés au 3°, pour les 20 premiers m ² de surfaces hors oeuvre nette	99
2	• Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants agricoles et de leur personnel.	182
3	• Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale. • Garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale. • Locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenant. • Locaux des villages de vacances et des campings.	300
4	• Locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt à 0 % ou d'un prêt locatif aidé. • Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946. • Foyers-hôtels pour travailleurs. • Immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts à 0 %.	260
5	• Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement : - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette - de 81 à 170 m ²	370 541
6	• Parties des bâtiments hôteliers destinées à l'hébergement des clients.	524
7	• Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2ème et 4ème catégories et dont la surface hors oeuvre nette excède 170 m ²	711
8	• Locaux à usage d'habitation secondaire.	711
9	• Autres constructions soumises à la réglementation du permis de construire.	711

Attention : pour les projets financés à l'aide d'un prêt à 0 % ou d'un prêt locatif aidé (catégorie 4), vous devez fournir un justificatif pour bénéficier d'une valeur taxable moins élevée.

EXEMPLE DE CALCUL POUR UNE HABITATION

- Cette habitation est votre résidence principale
- Sa surface hors oeuvre nette (SHON) est de 120 m²
- Vous bénéficiez d'un prêt à 0 %
(Votre construction relève donc de la catégorie 4 et sa valeur taxable au m² est de 260 euros)
- La commune a fixé un taux de TLE de 3 %
- Le département a fixé un taux de TDENS de 2 %

Calcul de la TLE

$$(SHON \times \text{valeur taxable}) \times \text{Taux de la taxe}$$

$$(120 \text{ m}^2 \times 260) \times 3\% = 936 \text{ euros}$$

Calcul de la TDENS

$$(SHON \times \text{valeur taxable}) \times \text{Taux de la taxe}$$

$$(120 \text{ m}^2 \times 260) \times 2\% = 624 \text{ euros}$$

$$\text{TOTAL} = 1\,560 \text{ euros}$$