

TAXES LIEES AU TERRAIN

Les droits de mutation : Lorsque vous achetez votre terrain, vous versez des droits de mutation, qui représentent dans la plupart des cas 5,80 % du prix de la parcelle.

Démarches et formalités obligatoires : démarches que le notaire accomplit pour votre compte (demande de certificat d'urbanisme, d'état de situation hypothécaire, etc.).

Honoraires du notaire : il faut ajouter les émoluments du notaire, autrement dit sa rémunération. Ils sont tarifés et se calculent sur le montant du prix d'achat.

Les honoraires du notaire et les démarches / formalités obligatoires comptent pour 7 à 8% du prix du terrain.

TAXES LIEES A LA CONSTRUCTION

Construction et TVA : La construction de votre maison est soumise à la TVA à 20 %, qui est comprise dans le prix de vente.

La taxe d'aménagement (TA) : Elle finance les politiques urbaines et la protection des espaces naturels. Le montant de la TA varie selon la superficie de la maison et les taux appliqués par la commune et le département. La TA est acquittée en deux fractions légales : la première douze mois après la date d'obtention du permis de construire, la seconde 12 mois après la première fraction. Si son montant est inférieur à 1.500 €, elle n'est payée qu'en une seule fois.

Calcul de la TA : Assiette (surface de la construction) x valeur (appliquée à la surface et révisée annuellement par arrêté interministériel) x taux (taux de la taxe d'aménagement communale de 5% , taux de la taxe d'aménagement départementale 2,1%)

La redevance d'archéologie préventive (prévue pour les travaux affectant le sous-sol et soumis à autorisation d'urbanisation) : assiette x valeur x taux (taux de 0.40%)

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable : participation pour équipements publics exceptionnels (L332-8 code de l'urbanisme) et participation pour équipements propres (L332-15 du Code de l'urbanisme)

Frais de terrassement et raccordements aux VRD (Voirie et Réseaux Divers)

Le chantier de construction d'une maison nécessite des travaux préparatoires ainsi que des raccordements aux différents réseaux existants, qu'ils soient publics ou privés. Ces frais de terrassement et de branchements d'une maison neuve, aussi appelés "frais VRD", correspondent aux services suivants :

- Travaux de mise en conformité de l'accès à votre propriété depuis la voie routière publique (chemin d'accès)
- Raccordement au réseau d'eau potable
- Raccordement au réseau électrique (ENEDIS, anciennement ERDF)
- Raccordement au réseau téléphonique/internet
- Raccordement aux égouts : réseau d'évacuation des eaux usées, eaux vannes et eaux de pluie
- Raccordement facultatif au réseau de gaz de ville (GRDF)

Les frais estimatifs de terrassement et raccordements aux VRD d'une maison sont de 2 500 à 6 500€ en moyenne : il ne s'agit que d'une estimation car ils dépendent, entre autres, de l'éloignement de votre maison avec les bornes de raccordement. Plus cette distance est élevée, plus le coût de terrassement est élevé (réalisation des tranchées, passage des câbles, gaines et tuyaux...).

TAXE FONCIERE Une exonération temporaire pour le neuf. Les constructions nouvelles bénéficient d'une exonération de la taxe foncière pour les deux premières années. Pour en bénéficier, le contribuable doit déposer dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent l'achèvement, une demande auprès du bureau du cadastre ou du centre des impôts fonciers du lieu de situation du bien.