

En tant que promoteur immobilier, vos démarches déclaratives sur « Gérer mes biens immobiliers »

En tant que promoteur immobilier responsable de la construction d'un ensemble immobilier, vous êtes invité à déclarer les travaux dont vous assurez la maîtrise d'ouvrage.

Pour cela, **plusieurs déclarations sont attendues** :

- avant le 7^e mois qui suit la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, une déclaration d'acomptes de taxe d'aménagement si le projet consiste à créer une surface égale ou supérieure à 5 000 m² ;
- à l'achèvement des travaux, une déclaration de taxes d'urbanisme ;
- ainsi qu'une ou plusieurs déclaration(s) foncière(s) pour les parties communes et les éventuels lots invendus.

Après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme

La **déclaration d'acomptes de taxe d'aménagement** consiste à déclarer la consistance d'un projet immobilier de grande ampleur. Elle doit être déposée uniquement si la construction vise la création d'une surface égale ou supérieure à 5 000 m².

Cette déclaration, qui vous permettra de décrire les travaux autorisés, doit intervenir avant le 7^e mois qui suit la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Elle permettra de calculer deux acomptes qui vous seront successivement réclamés (un titre de perception vous sera envoyé pour chaque acompte).

Précision : cette déclaration d'acomptes devient accessible sur votre espace sécurisé à **compter de février 2025**. Si votre autorisation d'urbanisme vous a été délivrée avant juillet 2024 et que vous n'avez pas reçu de demande de déclaration d'acomptes avant février 2025, il convient d'effectuer dès à présent cette déclaration, et aucun retard ne vous sera imputé.

À l'achèvement des travaux

1/ La déclaration de taxes d'urbanisme

Elle consiste à déclarer **l'ensemble des travaux réalisés** en vue de leur taxation à la taxe d'aménagement et à la taxe d'archéologie préventive.


Cette déclaration est unique pour l'ensemble du projet (y compris lorsque les travaux concernent plusieurs biens) et obligatoire, même si vous pouvez bénéficier d'une exonération.

Si vous avez déjà déposé une déclaration d'acomptes, la déclaration à l'achèvement des travaux reste obligatoire afin de porter à la connaissance de l'administration les travaux réellement réalisés, et de déterminer le solde de la taxe d'aménagement et la taxe d'archéologie préventive qui seront dus.

Exemple : construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant 50 logements individuels de 80 m² et 20 logements de 110 m² à usage d'habitation principale, 200 m² de parties communes et 450 m² d'espaces de stationnement clos et couverts en sous-sol du bâtiment, ainsi que deux locaux professionnels à usage artisanal de 150 m² chacun.

Dans ce cas, il convient tout d'abord d'indiquer que « les travaux réalisés concernent la construction d'un bien entièrement neuf ».

BIENS IMMOBILIERS

Service available in English 

CONSTRUCTION ET TRANSFORMATION

Préambule

Description du projet immobilier

Récapitulatif

Les champs signalés par un astérisque (*) sont obligatoires

DÉCLARATION DE TRAVAUX - NATURE DES TRAVAUX

Veuillez indiquer les informations suivantes concernant les travaux réalisés :

Les travaux réalisés concernent : *

☒ la construction d'un bien ou d'un ensemble immobilier entièrement neuf
Exemples : construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif...

☐ l'extension d'un bien ou d'un ensemble immobilier existant
Exemples : construction d'une piscine individuelle, d'un abri de jardin ou d'un parking, agrandissement d'une maison ou d'un immeuble collectif...


Précédent

Suivant

Retour à l'accueil

Il convient ensuite d'indiquer que le bien est destiné à un « **usage mixte : habitation et professionnel** ».

BIENS IMMOBILIERS

Service available in English 

CONSTRUCTION ET TRANSFORMATION

Préambule

Description du projet immobilier

Récapitulatif

Les champs signalés par un astérisque (*) sont obligatoires

DÉCLARATION DE TRAVAUX – DESTINATION D'USAGE

Veuillez indiquer la destination d'usage du bien ou de l'ensemble immobilier concerné par les travaux : *

- ☐ Bien ou ensemble immobilier destiné à un **usage d'habitation uniquement** (maison, appartement...), avec ou sans annexe(s) d'habitation (abri de jardin, garage...)
- ☐ Bien ou ensemble immobilier destiné à un **usage professionnel uniquement** (local professionnel)
- ☒ Bien ou ensemble immobilier destiné à un **usage mixte : habitation et professionnel**, avec ou sans annexe(s) d'habitation (abri de jardin, garage...)

Précédent

Suivant

Retour à l'accueil

Enfin, il est nécessaire de renseigner les différentes surfaces **créées**, à savoir :

- la **surface créée des logements** à ventiler entre :
 - la catégorie « Si la surface totale de chaque logement et de ses annexes est inférieure ou égale à 100 m² après travaux » pour les 50 logements dont la surface est inférieure à 100 m² (50 logements x 80 m² = 4 000 m²) ;
 - et la catégorie « Si la surface totale de chaque logement et de ses annexes est supérieure à 100 m² après travaux » pour les 20 logements dont la surface est supérieure à 100 m² (20 logements x 110 m² = 2 200 m²).
- la **surface créée des parties communes** ;
- la **surface créée des espaces de stationnement** ;
- la **surface créée des locaux artisanaux**.

Il est également demandé d'indiquer le nombre de logements dont la surface est supérieure à 100 m² (dans cet exemple, 20 logements) , ainsi que le nombre total de logements après travaux (ici 50 + 20, soit 70).

☒ **Habitations principales (hors logements sociaux) ***

Logement(s) hors garage(s) et véranda(s)

Si la surface totale de chaque logement et de ses annexes est inférieure ou égale à 100 m² après travaux

(exemple maison et garage de 90 m²)

Surface créée du ou des logement(s), hors garage, hors véranda, hors annexes diverses : 4000 m²

Si la surface totale de chaque logement et de ses annexes est supérieure à 100 m² après travaux

(exemple maison et garage de 120 m²)

Surface créée du ou des logement(s), hors garage, hors véranda, hors annexes diverses : 2200 m²

Nombre de logements concernés par les travaux : 20

Nombre total de logements après travaux

Nombre total de logements après travaux : 70

Parties communes (habitat collectif)

Surface créée des parties communes (habitat collectif) : ? 200 m²

Garage(s) ou autre(s) espace(s) de stationnement clos et couvert(s)

Précision : les éventuelles autres constructions annexes seront déclarées à l'étape suivante.

Surface créée du ou des garage(s) et/ou des autres espaces de stationnement clos et couverts

Aménagée au-dessus ou en dessous du bâti (partie située dans la verticalité) : ? 450 m²

Aménagée à côté du bâti (partie non située dans la verticalité) : m²

☐ **Habitations secondaires (hors logements sociaux) ***

Les logements créés sont-ils entièrement ou pour partie des logements sociaux ? * ? ☐ Oui ☒ Non

☒ **Bien ou ensemble immobilier destiné aux activités artisanales ?**

Surface créée (hors stationnement) : 300 m²

Surface créée du ou des garage(s) et/ou des autres espaces de stationnement clos et couverts

Aménagée au-dessus ou en dessous du bâti (partie située dans la verticalité) : ? m²

Aménagée à côté du bâti (partie non située dans la verticalité) : m²

2/ La déclaration foncière

Elle consiste à déclarer **chaque bien** ayant fait l'objet de travaux en vue de leur évaluation fiscale. Cette déclaration relève du propriétaire du bien pour chaque lot vendu. Toutefois, **pour les parties communes et les éventuels lots restant invendus**, la déclaration foncière doit être déposée par le promoteur immobilier détenteur de l'autorisation d'urbanisme.

Pour cela, il est nécessaire de « sélectionner les biens à déclarer » afin d'afficher la ou les déclaration(s) foncière(s) attendue(s), en prenant en compte :

- l'ensemble des parties communes (garage à vélos, locaux communs, piscine...),
- ainsi que les lots de copropriété restant invendus à l'achèvement.

Seuls les biens ayant fait l'objet de travaux (construction, réhabilitation, démolition...) et pour lesquels les travaux sont terminés doivent être déclarés. Pour chaque bien sélectionné, une déclaration foncière est attendue.

Astuce : en cas de déclarations multiples pour des locaux identiques ou ressemblants (déclaration de plusieurs appartements...), vous pouvez « dupliquer » une déclaration afin d'en simplifier la saisie.

Précisions

Un bien est considéré comme indépendant dès lors qu'il n'est pas accessible depuis l'intérieur du bien principal (maison ou appartement). Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration foncière à part entière.

Tous les espaces dédiés à une activité professionnelle entrent dans la catégorie des locaux professionnels (espace de bureaux, bâtiment agricole, pièce destinée à un usage professionnel dans un logement, parc de stationnement...).

Exemples

1/ En cas de construction d'un bâtiment comportant 10 logements dont 2 logements restant invendus à l'achèvement des travaux : deux appartements doivent être sélectionnés.

2/ En cas de construction d'un lotissement comprenant 15 maisons individuelles toutes vendues, et un local commun (garage à vélos...) : un local commun doit être sélectionné.

À noter : cette déclaration foncière adressée à l'administration fiscale est distincte des démarches relatives à l'urbanisme, et ne les remplace pas. Ainsi, à l'achèvement des travaux faisant suite à une autorisation d'urbanisme, vous devez aussi déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) : plus d'informations *via* ce [lien](#).