

Direction du développement durable et de la proximité
Service de l'urbanisme

Note explicative relative à la Taxe Communale d'Aménagement

L'autorisation de construire qui va vous être délivrée appelle l'exigibilité de la **taxe communale d'aménagement** (TCA) sur la construction, la reconstruction ou l'agrandissement de bâtiments de toute nature, taxe instaurée par le Congrès de Nouvelle-Calédonie en février 2010 sur proposition du Gouvernement, et **applicable à compter du 1^{er} juillet** de cette même année.

La taxe communale d'aménagement a été modifiée le 21 décembre 2023 par arrêté n° 2023-3771/GNC, et applicable à compter au 01 janvier 2024.

La surface retenue pour le calcul de la taxe est la **surface de plancher hors oeuvre nette fiscale** (SPHON-F) de votre projet de travaux, prévue à l'article Lp. 890-3 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie.

Le montant de la taxe est égal au produit de la SPHON-F du bâtiment par la valeur forfaitaire correspondante au m², multiplié par le taux applicable, soit :

$$\text{Taxe communale d'aménagement} = \text{SPHONF} \times \text{valeur forfaitaire m}^2 \times \text{taux}$$

Cinq catégories de constructions, réparties selon la nature de l'usage auquel elles sont appelées à être affectées, sont définies à l'article Lp. 890-3 du code des impôts.

Pour chaque catégorie de construction, l'article précité du code des impôts prévoit une valeur forfaitaire applicable par mètre carré de SPHONF.

Pour les autorisations de construire qui ont été délivrées ou les permis qui ont été obtenus tacitement, les valeurs taxables (l'assiette) et les taux applicables votés par le conseil municipal, s'établissent selon les montants indiqués dans le tableau ci-après :

DÉSIGNATION DES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS		Valeur ^(*) taxable / m ²	Taux applicable
1°	Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production.	57 741	4,5 %
2°	Constructions à caractère social et leurs annexes, édifiées par les opérateurs mentionnés à l'article Lp 284	57 741	5,0 %
3°	Locaux à usage de bureaux de commerce d'industrie ou d'artisanat et leurs annexes.	115 482	5,0 %
4°	Construction individuelle ou collective à usage d'habitation et leurs annexes.	173 233	4,5 %
5°	Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.	173 233	5,0 %

(*) Valeur en F.CFP au 1^{er} janvier 2024, révisable annuellement en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Aux termes de l'Article Lp. 890-5 du code des impôts précité : « La taxe communale d'aménagement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou dans le cas de construction sur terre coutumière, par la personne morale ou physique responsable de l'édification des bâtiments.

Elle est exigible lors du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux et au plus tard 48 mois à compter de la date de la délivrance du permis de construire ou à laquelle la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquise.

En cas de modification apportée au permis de construire, à la déclaration préalable ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dès la notification des sommes à payer. Si la modification intervient avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté au plus tard lors de cette échéance. »

« ...Tout retard dans son paiement donne lieu au versement d'une majoration de 10% établie d'office par le comptable de la commune.... »

Pour éviter toute majoration, il vous appartient donc de verser votre contribution, en respectant les délais de versement, à la Trésorerie de la Province Sud, 16 rue du Général Mangin – Hôtel de Ville de Nouméa – BP N5 – 98851 NOUMEA CEDEX.

Primo- accédant : fiche d'informations

Le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a modifié l'arrêté n° 2010-1661/GNC du 13 avril 2010 relatif à l'application de la taxe communale, le 29 avril 2014 par arrêté n° 2014-1221/GNC, introduisant le statut de primo-accédant.

Définition :

« Le primo-accédant s'entend de toute personne physique faisant édifier pour la première fois une construction qu'elle s'engage à affecter intégralement à son habitation principale pendant une durée minimale de 5 ans, à condition de ne pas être ou avoir été propriétaire d'un bien immobilier bâti à usage d'habitation en directe ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. »

Pour bénéficier du taux applicable aux primo-accédants, il est nécessaire de rentrer dans le plafond fixé par arrêté n°2023-3777/GNC du 20 décembre 2023 pour l'année 2024, soit :

Composition du foyer	Plafonds annuels de ressources (en francs)
Personne seule	4 393 041
Couple	7 468 169
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	7 907 473
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	8 346 777
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	8 895 907
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	9 554 863
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 658 956

Afin de répondre aux exigences des services fiscaux, vous devez pour bénéficier du taux applicable aux primoaccédants joindre avec le formulaire de permis de construire dûment rempli les pièces suivantes :

- L'acte notarié d'origine de propriété du terrain sur lequel la construction sera édifiée ;
- Un état de transcription établi par le service de la publicité foncière datant de moins de douze mois ;
- Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition de chacune des personnes destinées à occuper l'habitation ;
- Une déclaration sur l'honneur de non-détention d'un terrain déjà bâti à usage d'habitation, en directe ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, précisant l'identité des personnes destinées à occuper le logement et déterminant le revenu fiscal de référence de celles-ci, établie selon le modèle joint en annexe 1.

Financement à taux 0 ou défiscalisation

Pour toute demande de permis de construire déposée à la Ville de Dumbéa dont le projet de construction est financé par le biais d'un crédit à taux 0 ou par de la défiscalisation, il est obligatoire de transmettre à la Ville un justificatif permettant d'identifier ce mode de financement afin que les services instructeurs puissent traiter dans des délais réduits votre dossier de permis de construire.

Services à joindre en cas de besoin :

➤ **Service de l'urbanisme** - Tél. 41 40 06 / Fax : 41 80 40 COURRIEL : urbanisme@ville-dumbea.nc