



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Taxe d'habitation et taxes foncieres

Question écrite n° 9568

Texte de la question

M. Roland Blum attire l'attention de M. le ministre du budget sur l'article 1498 du CGI relatif a la taxe fonciere sur le bati et a la taxe d'habitation des immeubles a caractere exceptionnel qui prevoit que la valeur locative qui sert de base a ces deux impots est celle des biens donnes en location a des conditions de prix normales ou par comparaison avec l'immeuble de reference qui doit etre loue au 1er janvier 1970. Les articles 324 A a 324 Z de l'annexe II du CGI qui fixent les regles de calcul de la valeur locative sont muets sur l'existence ou l'absence d'eau potable. Or l'article H*R 111-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que tout logement doit etre pourvu d'une installation d'alimentation d'eau potable et d'une installation d'evacuation des eaux usees et le reglement sanitaire departemental des Bouches-du-Rhone (article 40) reprend les memes obligations. En outre, l'article 74 T de l'annexe II du CGI prevoit que l'exoneration de certains produits de la location est conditionnee par la presence de ces deux normes minimales d'habitabilite. En consequence, il lui demande comment l'administration fiscale prend en compte l'absence d'eau potable et/ou l'absence d'evacuation reglementaire des eaux usees pour fixer la valeur locative de maisons rurales classees monuments historiques, lorsque l'immeuble de reference possede ces deux normes minimales d'habitabilite, notamment l'alimentation en eau potable.

Texte de la réponse

Les locaux d'habitation presentant un caractere exceptionnel, tels que des maisons classees monuments historiques, doivent etre evalues selon les dispositions de l'article 1498 du code general des impots. En pratique, en l'absence de locations consenties a des conditions de prix normales, l'evaluation est le plus souvent effectuee par comparaison avec un immeuble type. Les locaux types sont choisis en prenant principalement en compte la nature des biens (chateaux historiques, autres chateaux ou assimiles...) ainsi que les elements de confort (chauffage central, presence de salles de bains...). L'evaluation est alors obtenue en appliquant a la surface de l'immeuble a evaluer la valeur locative unitaire du local type retenu pour la comparaison. De plus, cette evaluation est au besoin ajustee pour tenir compte des differences qui peuvent exister entre le local type et l'immeuble en cause notamment au regard de l'implantation et de l'environnement. En revanche, les caracteristiques techniques des dispositifs d'alimentation en eau et d'evacuation des eaux usees ne rentrent pas en ligne de compte dans la determination de l'evaluation cadastrale. Si aucun immeuble type ne peut etre valablement retenu, il convient de proceder a une evaluation par voie d'appréciation directe, c'est-a-dire en appliquant un taux d'interet a sa valeur venale.

Données clés

Auteur : [M. Blum Roland](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9568

Rubrique : Impots locaux

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 décembre 1993, page 4685

Réponse publiée le : 28 mars 1994, page 1529