# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## assiette

Question écrite n° 35699

### Texte de la question

M. Christian Estrosi attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les importants aménagements en matière d'impôts locaux qui seraient à apporter à la loi de 1970. En effet, les impôts locaux sont assis sur la valeur locative d'un bien qui tient compte des éléments de confort dudit bien sans pondération aucune quant à la localisation précise de celui-ci. Or, dans une ville telle que Nice, il est bien évident que des disparités importantes existent à cet égard et pénalisent un certain nombre de nos résidants. Une réforme de la loi de 1970 s'impose et en particulier en tenant compte du coefficient de situation générale ou en modifiant le classement de 1970 divisant la ville de Nice en trois secteurs locatifs (A, B et C) et en permettant le déclassement de certains quartiers. Il lui demande quelles dispositions il compte prendre pour atteindre cet objectif.

### Texte de la réponse

La valeur locative d'une propriété est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état. Plus particulièrement, la valeur locative des locaux servant à l'habitation est déterminée d'après un tarif fixé pour chaque nature et catégorie de locaux. Ce tarif est appliqué à la surface pondérée du logement, calculée en affectant la surface réelle de correctifs destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation, de son importance, de son état et de son équipement. Les éléments de confort ne constituent donc qu'un des paramètres concourant à la détermination de la valeur locative d'un logement. Par ailleurs, conformément aux dispositions du I de l'article 1517 du code général des impôts, l'administration procède annuellement à la mise à jour des évaluations pour tenir compte des changements apportés aux propriétés. Sont ainsi constatées d'une part, les constructions neuves, les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et d'autre part, les changements de caractéristiques physiques et d'environnement quand ils entraînent une modification de plus d'un dixième de la valeur locative. S'agissant de la révision des évaluations cadastrales, la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 a posé le principe d'une révision générale des évaluations cadastrales et renvoyé à une loi ultérieure le soin de déterminer la date d'entrée en vigueur de la révision. D'importants travaux de simulations ont été réalisés. Ces travaux ont mis en évidence que cette réforme, qui doit s'effectuer à produit fiscal constant, conduit à des transferts entre contribuables qui ne sont toujours pas en adéquation avec l'objectif de justice sociale recherché par le biais de la modernisation des bases des impôts directs locaux. Cela étant, le Gouvernement est conscient du poids que représente notamment la taxe d'habitation pour les contribuables modestes et diverses mesures d'allégements de la cotisation de cette taxe ont été adoptées dans le cadre de la loi de finances pour 2000 (n° 99-1172 du 30 décembre 1999). Ainsi, l'article 25 de cette loi a réduit, à compter de 2000, de 1 541 francs à 1 200 francs le montant maximal de la taxe d'habitation des contribuables dont le montant des revenus n'excède pas 25 000 francs pour la première part de quotient familial majoré de 10 000 francs pour chaque demi-part supplémentaire. Au surplus, l'article 35 de la loi précitée prévoit que l'exonération de la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion est maintenue au titre de l'année suivant celle au cours de laquelle le redevable

cesse d'être bénéficiaire de cette allocation. Toutefois, la réforme de la taxe d'habitation constitue un thème de réflexion dans le cadre d'une réforme d'ensemble des impôts directs pesant sur les ménages. Ainsi et conformément à l'article 28 de la loi de finances pour 2000 déjà citée, le Gouvernement présentera, avant le 30 avril 2000, un rapport proposant et analysant diverses modalités de réforme de cette taxe afin d'aboutir à un allégement significatif de la charge supportée par les contribuables.

## Données clés

**Auteur :** M. Christian Estrosi
**Circonscription :** Alpes-Maritimes (5e circonscription) - Rassemblement pour la République
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 35699
**Rubrique :** Impôts locaux
**Ministère interrogé :** économie
**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 11 octobre 1999, page 5832
**Réponse publiée le :** 13 mars 2000, page 1623