



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## taxe d'habitation

Question écrite n° 110820

### Texte de la question

M. Denis Merville appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur les valeurs locatives actuelles servant de base au calcul des impôts locaux. Les valeurs locatives sont déterminées en fonction de valeurs fixées en 1970 pour la taxe d'habitation et le foncier bâti. Certes, des actualisations sont intervenues en 1980 pour l'ensemble des propriétés, mais elles demeurent largement insuffisantes. Depuis, aucune nouvelle réévaluation n'a pu voir le jour. S'il en mesure bien toutes les difficultés, il lui rappelle toutefois que les associations d'élus, et notamment l'Association des maires de France, sont très attachées à une révision de cette fiscalité obsolète. En l'état, un certain nombre de personnes, habitants de quartiers qui, il y a trente ans, étaient dans un environnement favorable, et qui sont désormais situés dans une zone classée Seveso, se retrouvent aujourd'hui dans une situation dégradée. Tel est le cas dans de nombreuses villes de France, dont Le Havre. Il en résulte que ces familles, souvent de situation modeste, sont astreintes à payer de lourds impôts locaux. Par conséquent, il souhaiterait savoir si, afin d'alléger les impôts locaux payés par ces familles, l'État entend procéder à une révision à la baisse de ces valeurs locatives, ou si les communes en ont la possibilité dans ces zones classées Seveso.

### Texte de la réponse

Le Gouvernement est conscient des problèmes soulevés par le vieillissement des valeurs locatives qui servent d'assiette à l'ensemble de la fiscalité directe locale et qui sont déterminées, conformément aux articles 1496 et 1498 du code général des impôts, par référence au marché locatif communal au 1er janvier 1970. À cet égard, la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 a posé le principe d'une révision générale des évaluations cadastrales et a renvoyé à une loi ultérieure le soin de déterminer la date d'incorporation dans les rôles des résultats de cette révision ainsi que, le cas échéant, les modalités selon lesquelles ses effets pour les contribuables seraient étalés dans le temps. Or les nombreux travaux de simulation réalisés à cette occasion pour tous les types de communes ont mis en évidence que cette révision aboutirait à des transferts de charges importants entre contribuables dans des conditions très inéquitables et n'ont donc pas emporté la conviction pour la mise en oeuvre d'une telle réforme. C'est pourquoi, les pistes de travail paraissent devoir davantage s'orienter vers une amélioration des outils actuels de connaissance et de mise à jour de la matière imposable que vers la mise en oeuvre d'une révision générale. Cela étant, en l'état actuel des textes, il convient de rappeler que la surface des locaux d'habitation retenue pour calculer la valeur locative servant à l'établissement des taxes directes locales est affectée d'un correctif d'ensemble destiné notamment à traduire la situation générale de l'immeuble dans la commune ainsi que son emplacement particulier. Chaque local est donc affecté d'un coefficient de situation qui peut permettre de moduler à la baisse la valeur locative en prenant en compte les inconvénients liés à la situation de l'immeuble dans la commune. En outre, en application de l'article 1517 du code précité, la constatation des changements d'environnement peut être opérée annuellement dans la mesure où ils entraînent une modification de plus d'un dixième de la valeur locative de l'habitation. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

## Données clés

**Auteur** : [M. Denis Merville](#)

**Circonscription** : Seine-Maritime (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 110820

**Rubrique** : Impôts locaux

**Ministère interrogé** : budget et réforme de l'Etat

**Ministère attributaire** : budget et réforme de l'Etat

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 21 novembre 2006, page 12043

**Réponse publiée le** : 23 janvier 2007, page 800