



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

calcul

Question écrite n° 18988

## Texte de la question

M. Patrick Labaune souhaite attirer l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sur la dépréciation des immeubles lors d'une opération de construction d'infrastructures routière et sur le problème de révision de la valeur locative des habitations des riverains de ces infrastructures. Il lui cite l'exemple d'une personne pour laquelle sa demande de révision de valeur locative a été rejetée. Selon les dispositions de l'article 1517-I.1 du code général des impôts, les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement donnent lieu à révision seulement lorsqu'ils entraînent une modification de plus d'un dixième de la valeur locative. Lors de l'exploitation de sa déclaration de propriétés bâties, la prise en compte de nuisances a été retenue. Au cas particulier, le coefficient de situation particulière de l'immeuble a été fixé à « - 5 % » correspondant à « situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages ». Le centre des impôts foncier lui a précisé qu'il pouvait être modifié à hauteur de - 10 % correspondant à « situation très médiocre » présentant des inconvénients notoires. En effet, il n'est pas contesté que des changements sont constatés et ont pour conséquence de faire passer le coefficient de - 0,5 % à - 0,10 % mais cela n'entraîne pas néanmoins une modification de l'évaluation initiale de plus d'un dixième, seuil défini par le texte précité. La demande de la révision de la valeur locative de son habitation n'a dès lors pas été retenue. Or, comme il a été dit plus haut, le centre des impôts foncier ne conteste pas le fait que des changements sont intervenus à la suite de la réalisation de l'infrastructure routière voisine de l'habitation de l'intéressé. C'est pourquoi il lui demande s'il est possible d'envisager une modification de l'article 1517-I.-1 du CGI permettant la révision de la valeur locative d'un bien immobilier à partir du moment où des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement sont constatés, sans seuil particulier.

## Texte de la réponse

Aux termes de l'article 1517-I du code général des impôts, l'administration est tenue de constater les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement et de procéder au réexamen des valeurs locatives. Cela étant et au regard des dispositions de l'article précité, les nouvelles valeurs locatives résultant de ces changements ne sont prises en compte que si elles traduisent, par rapport aux anciennes, une variation de plus d'un dixième. Cette règle permet d'éviter une instabilité permanente des bases d'imposition dans la mesure où le caractère appréciatif des changements concernés est susceptible de justifier une remise en cause continue des évaluations des propriétés bâties. Cela dit, lorsque l'écart entre la valeur locative ancienne est inférieur au dixième du montant de cette dernière, la variation de la valeur locative constatée est mise en surveillance en vue de son éventuel cumul avec des variations ultérieures. En tout état de cause, la question délicate des modalités d'une rénovation des bases des impôts directs locaux constitue dans le cadre de la politique de décentralisation, l'un des thèmes de la réflexion d'ensemble que le Gouvernement a engagée sur la réforme des ressources des collectivités locales.

## Données clés

Auteur : [M. Patrick Labaune](#)

**Circonscription** : Drôme (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 18988

**Rubrique** : Impôts locaux

**Ministère interrogé** : budget

**Ministère attributaire** : budget

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 26 mai 2003, page 4005

**Réponse publiée le** : 13 octobre 2003, page 7824