



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe d'habitation et taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 61784

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sur les évaluations des propriétés bâties qui, bien souvent, ne correspondent plus à la valeur réelle des biens. Il cite l'exemple d'un contribuable dont la maison construite il y a trente ans nécessite aujourd'hui d'importants travaux de remise en état. Cette maison a vu sa valeur locative multipliée par 2,5 en quinze ans. La valeur locative attribuée étant importante, il en résulte une augmentation corrélative de la taxe foncière et de la taxe d'habitation compte tenu du mode de calcul de celles-ci. En outre, il n'est tenu aucun compte de la surface du terrain, ni de sa nature, ni de ses défauts ou inconvénients. Les contribuables concernés par le vieillissement des valeurs locatives souhaitent vivement que des mesures soient adoptées rapidement afin de remédier à une situation qu'ils ressentent comme une injustice, ce d'autant que nombre de retraités se voient ainsi contraints de vendre leurs biens. Dans le contexte évoqué ci-dessus, il souhaite connaître les mesures que le Gouvernement entend mettre en place pour répondre aux attentes légitimes des contribuables concernant l'actualisation des valeurs locatives servant de base aux impôts locaux (taxe foncière, taxe d'habitation).

Texte de la réponse

Conformément au I de l'article 1517 du code général des impôts, l'administration procède annuellement à la constatation des changements de caractéristiques physiques apportés aux propriétés après, par exemple, des travaux importants hors de proportion avec des travaux d'entretien normaux ou à un délabrement. Ces changements peuvent notamment entraîner une modification du coefficient d'entretien. Toutefois, 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. Cela étant, lorsque l'écart entre la valeur locative ancienne est inférieure 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. 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. En tout état de cause, le Gouvernement est conscient des difficultés soulevées par le vieillissement des valeurs locatives qui servent d'assiette aux taxes foncières, à la taxe d'habitation et, en partie, à la taxe professionnelle. Dans ces conditions, seule une nouvelle réflexion de fond permettra d'aborder cette question délicate de rénovation des bases des impôts directs locaux, réflexion qui est d'ores et déjà en cours pour la taxe professionnelle.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61784

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 mars 2005, page 3124

Réponse publiée le : 3 mai 2005, page 4557