



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

rapports avec les administrés

Question écrite n° 10650

Texte de la question

Suite aux contributions reçues sur le site Internet « Simplifions la loi », M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés d'application de la loi dite « Carrez » du 18 décembre 1996 au regard des formulaires d'imposition H1 et H2 relatifs au recensement des constructions nouvelles et à l'établissement de leur valeur locative cadastrale. En effet, la loi Carrez prévoit la déduction de la surface habitable d'un local d'habitation ou à usage professionnel des pièces ou fragments de pièces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre (art. 4-1 du décret du 23 mai 1997). Cependant, les formulaires H1 et H2 exigent, quant à eux, que la surface soit déterminée dans son entier, c'est-à-dire la surface « au sol », ce qui peut entraîner une différence élevée. Il en résulte que les contribuables, de bonne foi, reportent souvent dans ces formulaires la surface de leur local calculée selon la loi Carrez, seul chiffre qui figure dans l'acte notarié, commettant ainsi une faute vis-à-vis de l'administration fiscale en sous-évaluant la base fiscale. C'est pourquoi il lui demande s'il ne lui paraîtrait pas opportun de compléter le décret de 1997 en prévoyant que le notaire remettra à l'acquéreur un document mentionnant non seulement la surface dite loi Carrez (comme c'est le cas aujourd'hui) mais également la surface « totale » du bien au sens où l'entend l'administration fiscale.

Texte de la réponse

La surface au sol des formulaires H1 et H2 sert à établir la valeur locative cadastrale des maisons individuelles ou autres constructions individuelles isolées, et des appartements et dépendances situés dans un immeuble collectif. La valeur locative cadastrale est elle-même utilisée pour déterminer la base des impôts directs locaux. Les constructions nouvelles, changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties sont concernés. La notion de superficie de la partie privative créée par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et définie dans le décret n° 97-532 du 23 mai 1997, est destinée à protéger les acquéreurs de lots en copropriété en leur accordant la possibilité d'intenter une action en nullité de la vente en l'absence de toute mention de superficie ; ou une action en diminution de prix si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle mentionnée dans l'acte. Une modification du décret d'application de la loi Carrez en vue d'éviter les erreurs relatives aux déclarations de surface au sol des formulaires H1 et H2 n'est pas opportune dans la mesure où ce décret n'a pas pour objet de permettre de déterminer la base des impôts directs locaux et a un champ d'application limité à la vente de lots de copropriété. Au surplus, la notice explicative des formulaires H1 et H2 précise que la surface est mesurée au sol ou au plancher entre murs ou séparations et que ce mode de détermination de la surface est différent de celui prévu par la loi Carrez. Il ne saurait y avoir confusion entre les deux types de surface.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Warsmann](#)

Circonscription : Ardennes (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10650

Rubrique : Administration

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 20 novembre 2007, page 7202

Réponse publiée le : 15 décembre 2009, page 12071