



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taxes foncières

Question écrite n° 17705

Texte de la question

M. Sébastien Huyghe attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur le calcul de la taxe foncière. La base d'imposition de la taxe foncière est calculée à partir de la valeur locative cadastrale du bien immobilier. Cette valeur locative cadastrale dépend des caractéristiques du logement par comparaison aux locaux de référence choisis dans la commune (situation, catégorie de construction, état d'entretien, équipements, surface, éléments de confort). Or, certains contribuables ne comprennent pas que le montant de la valeur locative d'un appartement soit supérieur à celle d'une maison d'une superficie trois fois plus grande, les deux biens datant de la même année et étant situés dans deux communes voisines en zone B1. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser les éléments servant de base au calcul de cet impôt.

Texte de la réponse

Conformément à l'article 1496 du code général des impôts (CGI), la valeur locative des locaux d'habitation est fixée par comparaison avec celle des locaux de référence choisis dans la commune pour chaque nature et catégorie de locaux. Ces locaux sont eux-mêmes subdivisés en catégories en fonction de leurs caractéristiques physiques. Les maisons individuelles et les appartements font ainsi l'objet d'une classification à partir d'une nomenclature-type comportant huit catégories selon leur caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local, son équipement et son caractère général. Par ailleurs, aux termes des articles 324 P de l'annexe III au code précité, la surface des locaux d'habitation retenue pour calculer la valeur locative est affectée d'un correctif d'ensemble destiné à traduire l'état d'entretien et la situation générale de l'immeuble dans la commune ainsi que son emplacement particulier. Enfin, en application de l'article 1517 du même code, l'administration procède annuellement à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties lorsque les changements de caractéristiques physiques et d'environnement de ces propriétés entraînent une modification de plus d'un dixième de leur valeur locative. Ces différents éléments sont de nature à justifier des différences d'évaluation entre des logements similaires implantés dans des communes différentes même si celles-ci se situent dans le même zonage défini par l'arrêté du 10 août 2006 pris en application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au CGI et relatif au classement des communes par zones. En outre, dès lors que l'évaluation d'un local d'habitation qui ne présente pas un caractère exceptionnel est déterminée à l'échelon communal, les comparaisons des valeurs locatives de logements similaires qui ne sont pas situés dans la même commune s'avèrent délicates. Cela étant, le constat d'une nécessaire réforme de la fiscalité locale est aujourd'hui unanimement partagé. Faisant suite à l'annonce du Président de la République en faveur d'un « Grenelle de la fiscalité locale », cette réforme, et notamment la question de la modernisation des valeurs locatives, constitue l'un des thèmes majeurs de la revue générale des prélèvements obligatoires. Ainsi, la consultation nationale sur ce thème a été engagée lors de la conférence nationale des exécutifs du 10 juillet 2008.

Données clés

Auteur : [M. Sébastien Huyghe](#)

Circonscription : Nord (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17705

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 26 février 2008, page 1534

Réponse publiée le : 19 août 2008, page 7141