



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 22111

Texte de la question

M. Pierre Lequiller attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur une incohérence du CGI pouvant doublement porter préjudice aux propriétaires de biens immobiliers concernés par la loi Carrez sur le métrage de leur surface habitable. En effet, les restrictions de la loi Carrez peuvent minorer la surface réelle d'un bien immobilier, notamment par la hauteur sous plafond minimale imposée par elle. Or l'article 324M (annexe III) du CGI précise que, sur le plan fiscal, c'est désormais la surface au sol qui sert de base à l'imposition, et non la surface Carrez. On voit bien que cette mesure est une double peine pour les propriétaires : imposés sur des surfaces considérées comme "non habitables" par le dispositif Carrez, ils ne peuvent, à la vente, ne faire valoir que la surface habitable Carrez. C'est pourquoi il l'interpelle, afin de voir si une harmonisation n'était pas possible entre ces deux interprétations de la surface d'un même bien immobilier.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 1495 du code général des impôts (CGI), la valeur locative (VL) d'une propriété qui sert à l'établissement des taxes foncières et d'habitation, est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état à la date de l'évaluation. L'article 324 M de l'annexe III au CGI prévoit que la valeur locative des locaux affectés à l'habitation est obtenue en multipliant la surface pondérée totale du logement par le tarif unitaire fixé pour la catégorie dans laquelle le local à évaluer a été classé. Cette surface pondérée est déterminée en affectant à la surface réelle, qui s'entend de la surface au sol, aisément mesurée entre murs et séparations et arrondie au mètre carré inférieur, des correctifs fixés par décret et destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation, de son importance, de son état et de son équipement. Cette surface, destinée à apprécier de manière fine les facultés contributives des propriétaires et des occupants d'un logement, est distincte de celle prévue par la loi « Carrez ». La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété dite loi « Carrez » prévoit que, lors d'une cession d'un lot ou d'une fraction de lot, la superficie de la partie privative de ce lot doit être mentionnée. Cette surface n'a donc pas d'incidence directe sur le loyer du logement. Est retenue par la loi « Carrez » la superficie des planchers des locaux clos et couverts, après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres. Cependant, la loi « Carrez » exclut certains locaux ou biens ce qui rendrait sa transposition à l'identique, pour déterminer la valeur locative du bien, complexe et inadaptée. En premier lieu, la loi « Carrez » ne s'applique que dans le cadre d'une copropriété et exclut de ce fait les maisons individuelles. En second lieu, elle ne tient pas compte des lots inférieurs à 8 m², telles les chambres de service. Enfin, elle exclut également les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m, les loggias, les balcons, les terrasses ainsi que les annexes, caves, garages qui constituent pourtant des éléments de consistance du bien. Cela étant, le constat d'une nécessaire révision des valeurs locatives cadastrales est aujourd'hui unanimement partagé. Dans ce contexte, l'article 74 de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 a engagé l'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, laquelle est menée, en 2015, dans cinq départements. Dans ce cadre, il a été décidé de se référer à une notion de surface plus actuelle,

proche de celle retenue par la loi « Carrez », mais tout en l'adaptant afin de mieux apprécier la valeur locative des biens. Au vu des résultats de cette expérimentation et des enseignements tirés de la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, le législateur pourra décider de généraliser la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, qui s'opèrera à produit constant, et retenir une surface plus actuelle, mieux comprise et mieux maîtrisée des propriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lequiller](#)

Circonscription : Yvelines (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22111

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 mars 2013](#), page 3186

Réponse publiée au JO le : [24 novembre 2015](#), page 8519