



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 71828

Texte de la question

M. Philippe Noguès attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le mode de calcul de la taxe foncière. L'établissement des taxes locales date de 1970. L'article qui précise les surfaces à retenir est le 324M de l'annexe III du code général des impôts. La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, n'a pas étendu l'application de ladite loi au calcul des taxes locales. Ainsi les surfaces retenues pour le calcul de la taxe foncière sont les surfaces au sol entre murs de séparation, alors que les loyers et les prix à la vente sont fixés en fonction de la surface « loi Carrez ». Aussi, il lui demande s'il envisage de réformer les modalités de calcul de la taxe foncière.

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. Philippe Noguès](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 71828

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 décembre 2014](#), page 10640

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