



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 90586

Texte de la question

M. Marcel Rogemont attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la situation que rencontre des particuliers concernant l'appréciation des surfaces lorsque les déclarations H1 sont renseignées à l'issue d'une demande de permis ou de travaux. Aujourd'hui, cette déclaration ne tient plus compte de la hauteur à 1,80 m comme c'était le cas par le passé. Cependant, cette surface peut être minorée en cas de combles mansardés. Or la déclaration H1 ne pose pas la question des combles mansardés. Dans la pratique, les services fiscaux répondent systématiquement que c'est la surface entre murs qui est prise en compte. Il en résulte que lors de déclaration de changement de fenêtres, ou de travaux d'isolation par l'extérieur, la valeur locative est recalculée prenant en compte la surface entre murs même pour les pièces mansardées. Cela peut se traduire par une forte augmentation de la taxe d'habitation. Ces particuliers soulignent ainsi le risque que les efforts consentis pour l'amélioration de leurs locaux se retournent contre les propriétaires au travers de cette interprétation portée par les services fiscaux. Aussi, il lui demande s'il est envisageable pour les services d'intégrer cette problématique dans le traitement des dossiers.

Texte de la réponse

Comme la réglementation fiscale le prévoit (article 324 M de l'annexe III au code général des impôts - CGI), la surface à indiquer sur les déclarations décrivant la consistance des locaux d'habitation (déclarations modèle H1 pour les maisons individuelles et modèle H2 pour les appartements situés en habitat collectif) est la surface mesurée au sol ou plancher entre murs ou séparations. Cette surface ne tient donc pas compte de la spécificité des pièces mansardées. Ainsi la surface cadastrale retenue, au sens de la législation fiscale actuelle, est différente de la surface au plancher définie par le code de l'urbanisme (surface « Carrez »), qui est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La surface des pièces mansardées est donc prise en compte pour la totalité, sans appliquer les règles utilisées en urbanisme. Il est toutefois précisé que la valeur locative cadastrale d'un local, servant de base aux impôts locaux, est déterminée par comparaison avec celle des locaux de référence choisis dans la commune pour chaque catégorie de locaux. Dans l'hypothèse où des différences existeraient entre le local à évaluer et le local de référence ayant servi à la comparaison, l'administration fiscale pourrait ajuster la valeur locative calculée. La particularité des pièces mansardées a vocation à être prise en compte dans ce cadre.

Données clés

Auteur : [M. Marcel Rogemont](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (8^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90586

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 octobre 2015](#), page 8018

Réponse publiée au JO le : [19 avril 2016](#), page 3435