



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Réévaluation très forte des valeurs locatives des biens immobiliers

Question écrite n° 22701

### Texte de la question

M. Patrick Hetzel interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur l'évolution de la taxe foncière. En effet, durant l'été les services fiscaux ont revu, quasi systématiquement à la hausse, la valeur locative de nombreux logements en France. Or c'est cette valeur locative qui permet de calculer les impôts fonciers dont la taxe foncière. Durant le courant de l'été, des dizaines de milliers de concitoyens propriétaires ont reçu un courrier de l'administration fiscale qui leur annonçait une très substantielle hausse de la taxe foncière liée à une hausse des valeurs locatives. L'Union nationale des propriétaires immobiliers parle d'ailleurs d'un coup de force de l'administration fiscale dans certaines régions car généralement ces révisions sont effectuées au compte-goutte et de façon très parcimonieuse alors que là le phénomène semble être très massif. M. le député souhaite donc connaître les chiffres annuels des hausses ainsi effectuées pour les années allant de 2014 à 2019 afin de pouvoir mesurer l'évolution du phénomène de revalorisation des valeurs locatives par l'administration fiscale dans le temps. Par ailleurs, il souhaite savoir si les contribuables pourront avoir un délai de recours de quatre mois car le délai actuel de deux mois est extrêmement court pour permettre aux contribuables de réunir toutes les pièces pour contester l'évaluation effectuée par l'administration fiscale, d'autant plus que les dits courriers ont été envoyés en pleine période estivale et que beaucoup de citoyens ont ainsi réceptionné ces courriers à leur retours de congés avec un délai de recours déjà entamé.

### Texte de la réponse

Les bases d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des locaux d'habitation ont augmenté de 3,4 % entre 2018 et 2019 (soit + 2,078 Md€). Cette hausse trouve son origine pour près des deux-tiers (64 %) dans la prise en compte de l'inflation (l'indice des prix à la consommation retenu pour la revalorisation des bases imposables s'est établi à 2,2 % sur la période de référence) et pour plus d'un quart (27 %) à la prise en charge des déclarations transmises par les redevables notamment en cas de construction ou d'agrandissement. Les évaluations d'office menées par la DGFIP tant en matière de réévaluation des valeurs locatives que de la prise en compte des constructions ou aménagements non déclarés représentent ainsi moins de 10 % du montant total de l'augmentation annuelle des bases. Dès lors, les hausses de taxes foncières liées aux actions de l'administration en matière de réévaluation des valeurs locatives menées sur l'ensemble des départements ont une ampleur sur le plan national limitée. Cette action des services fonciers, fréquente, n'est ni inédite, ni exceptionnelle. La prise en compte de ces changements des propriétés bâties (travaux d'amélioration...) se traduit par une mise à jour, à la hausse comme à la baisse, des valeurs locatives. Les opérations de fiabilisation des bases des collectivités locales trouvent leur fondement dans le respect du principe d'égalité des contribuables devant la loi fiscale et les charges publiques. La procédure est totalement transparente. Les propriétaires concernés sont informés, par courrier, de la mise à jour de la base d'imposition de leurs biens et des conséquences en matière de taxe foncière préalablement à l'envoi de l'avis d'imposition. Dans ce cadre, un redevable peut toujours demander des renseignements complémentaires et, le cas échéant, s'il estime erronée la valeur locative retenue par l'administration, présenter une réclamation en vue de contester l'évaluation de sa propriété. Cette réclamation doit être déposée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de la mise

en recouvrement du rôle. Au cas présent, les redevables ont donc jusqu'au 31 décembre 2020 pour contester les impositions établies au titre de l'année 2019. Par ailleurs, afin de prévenir toute augmentation brutale de la valeur locative foncière due à la constatation de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement, le deuxième alinéa du 1 du I de l'article 1517 du code général des impôts (CGI) offre, sous certaines conditions, la possibilité aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'étaler sur 3 ans les augmentations de valeur locative supérieures à 30 % de la valeur locative de l'année précédant celle de la prise en compte de ces changements. L'augmentation de la valeur locative est alors retenue, à hauteur d'un tiers la première année, des deux tiers la deuxième année et en totalité à compter de la troisième année. Si l'utilisateur rencontre des difficultés pour s'acquitter de son impôt, il peut demander, à titre exceptionnel, un délai de paiement. Sa demande sera appréciée par le service des impôts en fonction de sa situation particulière et pourra donner lieu, si les conditions sont réunies, à un échéancier de paiement. Enfin, la loi de finances pour 2020 élargit le périmètre des compétences de la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels aux locaux d'habitation. Les parlementaires, membres de cette commission, seront donc directement associés aux travaux, menés à l'échelle départementale, de révision des valeurs locatives.

## Données clés

**Auteur :** [M. Patrick Hetzel](#)

**Circonscription :** Bas-Rhin (7<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 22701

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** [Action et comptes publics](#)

**Ministère attributaire :** [Action et comptes publics](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [10 septembre 2019](#), page 7975

**Réponse publiée au JO le :** [7 janvier 2020](#), page 43