



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Prise en compte des sanitaires dans le calcul de la taxe foncière

Question écrite n° 30796

Texte de la question

M. François-Michel Lambert attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'incohérente prise en compte des sanitaires dans le calcul de la taxe foncière. Celle-ci est en effet calculée à partir de la valeur locative cadastrale des locaux d'habitation, elle-même calculée à partir de la superficie des locaux en question, de leur catégorie et des éléments de confort dont ils disposent, parmi lesquels figurent les sanitaires (baignoire, receveur de douche, lavabo, WC), selon une conversion de ces derniers en mètre carré. Ainsi, plus les logements disposent de sanitaires, plus cette valeur est élevée. Le fait même qu'un logement dispose de moyens d'hygiène augmente donc le montant de la taxe foncière due. En outre, la valeur locative d'un logement dont les installations sanitaires se résument à un lavabo est inférieure à celle d'un logement de la même catégorie et sensiblement similaire disposant d'une baignoire et d'un lavabo, ce qui signifie que le logement le mieux équipé en matière d'hygiène doit s'acquitter d'une taxe foncière plus importante. Dans un contexte de crise sanitaire qui force à ériger l'hygiène en impératif de santé publique, il apparaît incohérent que les équipements domestiques en faveur de l'hygiène participent à augmenter le montant de la taxe foncière des ménages. Il lui demande alors de bien vouloir lui préciser ce qu'il envisage de faire pour que les installations sanitaires des locaux d'habitation ne constituent plus, dans un certain nombre de cas, un poids fiscal supplémentaire pour les ménages.

Texte de la réponse

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des locaux d'habitation a pour objet d'imposer les biens fonciers à raison de leur valeur d'usage et non d'inciter à certaines opérations ou certains comportements. Ainsi, aux termes de l'article 1495 du code général des impôts (CGI), la valeur locative servant de base au calcul des impôts directs locaux est déterminée en fonction de la consistance du bien, de son affectation, de sa situation et de son état. Elle est ainsi calculée en tenant compte des caractéristiques propres du bien immobilier, de manière à apprécier justement la faculté contributive représentée par sa propriété ou son occupation, et non en fonction de considérations exogènes telles qu'une crise sanitaire. A cet égard, il est constant que les éléments de confort dont une propriété est équipée concourent à accroître sa valeur d'usage, et permettent donc d'apprécier la capacité contributive de son propriétaire au regard des impôts fonciers. Ainsi, les articles 324 T et 324 U de l'annexe III au CGI confèrent une équivalence en mètres carrés aux différents éléments de confort du local, notamment les équipements sanitaires. Dès lors, il est cohérent au regard des éléments de droit rappelés ci-avant que, plus le local évalué comptabilise d'éléments de confort et notamment d'équipements sanitaires, plus la surface pondérée totale utilisée pour le calcul de la valeur locative augmente. C'est à partir de cette base d'imposition que le calcul de la cotisation payée par le redevable s'effectue. Toutefois, le Gouvernement est conscient des difficultés soulevées par l'obsolescence des valeurs locatives qui servent d'assiette aux locaux d'habitation et dont l'établissement qui repose toujours sur les loyers constatés en 1970. C'est pourquoi il a engagé la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation dont les principes et des modalités pratiques ont été fixés l'année dernière par l'article 146 de la loi de finance pour 2020. Une réflexion sur les éléments de

pondération de la surface devenus obsolètes, notamment les éléments considérés comme de confort en 1970, sera engagée dans ce cadre.

Données clés

Auteur : [M. François-Michel Lambert](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (10^e circonscription) - Libertés et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30796

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 juin 2020](#), page 4558

Réponse publiée au JO le : [17 novembre 2020](#), page 8195