

## LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

### 1°) LE FAIT GÉNÉRATEUR :

Elle est due au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année pour l'année entière (article 1415 du CGI).

En cas de vente avant le 1<sup>er</sup> janvier, elle est due par le nouvel acquéreur.

En cas de vente après le 1<sup>er</sup> janvier et au cours de l'année, le vendeur peut être remboursé par l'acquéreur au prorata temporis.

### 2°) LE CONTRIBUABLE :

- c'est le propriétaire ou l'usufruitier (article 1400 du CGI) même si le bien est donné en location.

- c'est la copropriété en cas de parties communes et l'avis d'imposition est envoyé au syndic qui répartira la charge entre copropriétaires dans le budget des dépenses courantes.

- pour les sociétés civiles de copropriété, la taxe est établie pour chaque associé pour la part correspondant à ses droits sociaux.

- pour les biens à jouissance partagée, la taxe est établie au nom de la société de pluri-propriété ou multipropriété.

- en cas de bail à construction ou emphytéotique, la taxe est à la charge du preneur.

- en cas de vente en viager avec réserve du droit d'habitation au profit du vendeur, c'est l'acheteur qui est redevable de la taxe.

- en cas de vente à terme, c'est le vendeur qui doit payer la taxe jusqu'au transfert de propriété.

- en cas de réalisation d'aménagements par le locataire d'un bien, la taxe est due par le locataire si le contrat de location ne prévoit pas de transfert de propriété avant le terme du contrat.

### 3°) LE BIEN IMMOBILIER :

Relèvent du foncier bâti les constructions (articles 1380 et 1381 eu CGI) c'est-à-dire fixées au sol à perpétuelle demeure, les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance (cours, passages et emplacements de parking), les bateaux aménagés en habitation et utilisés en point fixe et les terrains utilisés à des fins de publicité commerciale ou industrielle ; les cabanes dans les arbres ; les piscines enterrées, et mêmes celles en kit ou semi-enterrées qui n'ont pas vocation à être déplacées.

Article 1381 du CGI :

« Sont également soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

1° Les installations destinées à abriter des personnes ou des biens ou à stocker des produits ainsi que les ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions tels que, notamment, les cheminées d'usine, les réfrigérants atmosphériques, les formes de radoub, les ouvrages servant de support aux moyens matériels d'exploitation ;

2° Les ouvrages d'art et les voies de communication ;

3° Les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie, même s'ils sont seulement retenus par des amarres ;

4° Les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions à l'exception des terrains occupés par les serres affectées à une exploitation agricole ;

5° A l'exception de ceux mentionnés au dernier alinéa de l'article 1393, les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel, tels que chantiers, lieux de dépôt de marchandises et autres emplacements de même nature, soit que le propriétaire les occupe, soit qu'il les fasse occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux ;

6° Les terrains sur lesquels sont édifiées des installations exonérées en application du 11° de l'article 1382 ;

7° Les terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments. »

En revanche, ne relèvent pas du foncier bâti les terrains de tennis non couverts ou légèrement couverts

Sont des dépendances du bâti les jardins dont la surface est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> et au-delà ils relèvent du foncier non bâti.

#### 4°) LES EXONÉRATIONS AU TITRE DU BIEN IMMOBILIER :

a) les exonérations permanentes :

Les bâtiments qui servent aux exploitations rurales (granges, écuries, greniers, caves, celliers, pressoirs, etc...), (a du 6 article 1382 du CGI) qui sont utilisés exclusivement dans le cycle biologique de la production animale ou végétale ou en sont le prolongement, et les bâtiments affectés à la méthanisation agricole et ceux destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïques (12 de l'article 1382 du CGI).

b) les exonérations temporaires :

- les constructions nouvelles, les additions de construction comme les agrandissements ou les surélévations ouvrent droit à une exonération temporaire de taxe sur le foncier bâti pendant deux ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction. Part départementale. Résidences qu'elles soient principales ou secondaires (article 1383 du CGI).

- les logements sociaux à usage locatif et d'hébergement d'urgence (exonération de 15 à 30 ans) (articles 1384 et suivants du CGI);

- les logements issus de la transformation des bureaux et affectés désormais à l'habitation principale : exonérés pendant cinq ans à partir de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de transformation (article 1384 F du CGI).

c) les exonérations sur décision des collectivités locales :

- les logements économes en énergie : les collectivités locales peuvent, chacune pour leur part qui lui revient, décider d'exonérer totalement ou partiellement la taxe foncière (article 1383-0 B et 1383-0 B bis du CGI) :

Deux cas de figure :

Pour les logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989 si le propriétaire a payé des dépenses d'équipements dépassant 10 000 euros au cours de l'année ou 15 000 euros au cours des trois années qui précèdent la première année de l'exonération. Exonération de cinq ans à compter de l'année qui celle au cours de laquelle l'un des seuils a été atteint. Pas de renouvellement pendant les dix années qui suivent la fin des cinq ans.

Pour les logements achevés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, titulaires du label « BBC 2005 » : exonération pendant cinq ans à partir de l'année qui suit celle de l'achèvement ou la 3<sup>ème</sup> année après l'achèvement si le logement bénéficie de l'exonération temporaire des constructions nouvelles. Le dispositif n'est pas applicable aux logements soumis à la réglementation thermique TR 2012 qui a, pour les permis de construire délivrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, rendu obsolète le label BBC 2005.

- les locaux meublés de tourisme et les chambres d'hôtes situées dans des zones de revitalisation rurale (100%)(article 1383 F bis) ;

- les habitations situées dans un PPRT (plan de prévention des risques technologiques) : exonérés de 15% ou 30% (article 1383 G du CGI) ;

- les habitations à moins de 3 kilomètres d'une installation classées Seveso (article 1383 G bis du CGI) ou dans une zone délimitée par un PPRM (plan de prévention des risques miniers) (article 1383 G ter du CGI) : exonérés de 25% ou 50% ;

5°) LES DÉGRÈVEMENTS AU TITRE DU BIEN IMMOBILIER :

Possibles sur réclamation en cas de vacance des locaux d'habitation normalement destinés à la location au titre d'une période déterminée (article 1389 du CGI). La vacance doit être indépendante de la volonté du propriétaire avec une durée de trois mois consécutifs.

#### 6°) LES EXONÉRATIONS ET DÉGRÈVEMENTS AU TITRE DE LA PERSONNE :

a) les exonérations :

- les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité (article 1390 du CGI) ;
- les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) dont les revenus n'excèdent pas un seuil ;
- les personnes âgées de plus de 75 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et dont les revenus de l'année précédente n'excèdent pas un seuil (article 1391 du CGI) qui est fixé à l'article 1417 du CGI ; l'exonération peut s'étendre aux résidences secondaires ;

b) les dégrèvements :

- les personnes âgées de plus de 65 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et dont les revenus de l'année précédente n'excèdent pas une limite bénéficient d'un dégrèvement d'office de 100 euros au titre de la taxe foncière de leur résidence principale (article 1391 B du CGI) ;
- les personnes qui ne bénéficient pas des mesures d'exonération mais dont les revenus n'excèdent pas la limite peuvent déposer une demande de dégrèvement de la partie de la taxe foncière de leur résidence principale, qui dépasse 50 % de leurs revenus (article 1391 B ter du CGI) ; ce plafonnement est exclu pour les personnes assujetties à l'IFI au titre de l'année précédente.

#### 7°) LE CALCUL DE LA TAXE FONCIÈRE :

Principe : la taxe foncière est calculée en multipliant la base d'imposition par les taux fixées par les communes, leurs regroupements et les départements. La base d'imposition est égale à la moitié de la valeur locative cadastrale.

#### 8°) LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE :

Elle correspond au loyer annuel théorique de la propriété (maison individuelle, appartement, terrain, etc...) que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué.

Depuis 1980, les valeurs locatives sont revalorisées chaque année pour tenir compte de l'évolution des loyers. Cette révision est effectuée à partir de chaque année pour tenir compte de l'évolution des loyers.

Toutefois, la situation a évolué avec un décrochage entre l'évolution des loyers, celle de l'inflation et de celle de la revalorisation du taux d'augmentation de la valeur locative décidée par la loi

	IRL	Inflation (source : INSEE)	Revalorisation légale
2012	2,11%	2,00%	1,8%
2013	1,08%	0,9%	1,8%
2014	0,50%	0,5%	0,9%
2015	0,06%	0%	0,9%
2016	0,3%	0,2%	1,00%
2017	0,8%	1,00%	0,4%
2018	1,40%	1,8%	1,2%
2019	1,34%	1,1%	2,2%
2020	0,56%	0,5%	0,9%
2021	0,73%	1,6%	0,2%
2022	3,26%	5,2%	3,4%
2023	NC	NC	7,1%

Pour les logements, l'administration établit une fiche détaillée de calcul ayant abouti à la détermination de la valeur locative. Le propriétaire ou l'occupant peut demander une copie de cette fiche de calcul.

#### 9°) LE MÉCANISME D'ÉVALUATION :

1<sup>ère</sup> étape : à partir de la distinction, par nature de construction, de plusieurs catégories de locaux de référence suivant leur standing à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories (article 324 H de l'annexe III au CGI), on procède au classement de chaque propriété dans une des catégories :

<b>CRITÈRES à considérer</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES PROPRES À CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX</b>							
	<b>1re catégorie</b>	<b>2e catégorie</b>	<b>3e catégorie</b>	<b>4e catégorie</b>	<b>5e catégorie</b>	<b>6e catégorie</b>	<b>7e catégorie</b>	<b>8e catégorie</b>

1. Caractère architectural de l'immeuble	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence	Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction	Excellente  Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité.  Parfaite habitabilité		Très bonne  Matériaux assurant une très bonne habitabilité.	Bonne  Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieures aux précédentes catégories.	Courante  Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normales mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.	Médiocre  Construction économique en matériaux bon marché présentant souvent certains vices.	Particulièrement défectueuse  Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.
3. Distribution du local : Conception générale	Très large conception des diverses parties du local.  (Largeur des baies supérieure à la normale.  Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions)	Large conception des diverses parties du local.  (Largeur des baies supérieure à la normale.  Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions).	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes.  Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles.	Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc.. Paliers souvent communs à plus de deux logements.	Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc.  Dimensions réduites, même en ce qui concerne les pièces d'habitation, notamment dans les constructions récentes.	Logement souvent exigü.  Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles collectifs (accès communs sombres et étroits).	
Pièces de réception (*)	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses.		Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain	Existence, en général, d'une pièce de	En général, absence de pièces de réception.		

		nombre de pièces.		réception : -dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces,  -dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces.				
Locaux d'hygiène (*)	Nombreux locaux d'hygiène bien équipés.		En général, plusieurs salles d'eau.	Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante.	Présence, au minimum, d'un cabinet de toilette avec eau courante.	En général : -absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens,  -présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents.	Absence très fréquente de locaux d'hygiène.	
4. Equipement :								
Equipements usuels :							En général, eau à l'extérieur.	
Eau (*)	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local.			Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs.				
WC (*)	Un ou plusieurs éléments par local.			WC particuliers généralement intérieurs.	WC particuliers parfois extérieurs.	WC Généralement extérieurs.		
Chauffage central	Présence habituelle.		Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents.	Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles	-	-	Absence habituelle de tout équipement, notamment des WC.	

					récents.			
Ascenseur	Présence habituelle.			Absence fréquente dans les immeubles anciens : présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.	Absence de fréquence dans les immeubles anciens : présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.	Absence habituelle dans les immeubles anciens : présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages.	-	-
Tapis d'escalier, escalier de service	Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens).			Absence fréquente.	-	-	-	-
Impression d'ensemble (Caractère général de l'habitation)	Grand luxe	Luxe	Très confortable	Confortable	Assez confortable	Ordinaire	Médiocre	Très médiocre

(\*) Ne pas tenir compte de ce critère pour les locaux affectés exclusivement à usage professionnel.

<b>CRITÈRES</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES PROPRES À CHAQUE CATÉGORIE</b>
-----------------	--

à considérer	A	B	C	D
Qualité de la construction (a titre principal) :				
-Murs	Matériaux de bonne qualité.	Matériaux ordinaires utilisés habituellement dans la région, le plus souvent mis en œuvre sans recherche et d'une façon économique.	Matériaux bon marché, légers, présentant souvent certains défauts.	Matériaux de qualité médiocre, parfois même, absence quasi totale de murs (hangars, etc).
-Toiture	Habillement, couverture en matériaux courants.		Le plus souvent, couverture légère.	
Equipement (a titre accessoire) :				
– Electricité	présence habituelle.	présence assez fréquente.	présence peu fréquente.	
– Eau	présence habituelle.	présence assez fréquente.	présence peu fréquente.	
– Chauffage	présence assez peu fréquente.	présence exceptionnelle.	absence habituelle.	
– Divers	selon la nature de l'élément, présence occasionnelle de bac à laver, de fosse de visite pour voiture automobile, etc.	absence habituelle.		
Qualité du service rendu	bonne protection, fermeture complète et solide.	protection suffisante, fermeture complète et encore satisfaisante.	protection sommaire, parfois abris partiellement clos.	protection des plus rudimentaires.
Impression d'ensemble	bonne.	passable.	médiocre.	mauvaise.
Pour le choix de la catégorie, il convient de prendre en considération le fait que les dépendances bâties ne présentent pas d'une manière générale, une finition aussi complète que celle des locaux d'habitation ou à usage professionnel.				

La catégorie d'un local détermine le tarif au m2 qui s'applique à la surface pondérée du local.

2<sup>ème</sup> étape : on prend en compte la surface réelle sans application de la loi Carrez.

3<sup>ème</sup> étape : on calcule la surface pondérée à partir de la surface réelle en distinguant les différents éléments constitutifs du local (nombre de pièces, annexe, cave, terrasses, piscines,

etc...), ces éléments étant affectés de coefficients de pondération destinés à tenir compte de leur importance relative, de la situation et de l'état d'entretien de l'immeuble et de l'existence d'ascenseurs dans les immeubles collectifs.

1°) les éléments constitutifs du bien :

La nature des divers éléments composant le local est précisée à l'article 324 L de l'annexe III au code général des impôts (CGI).

a) la partie principale du local :

Qu'il s'agisse d'une propriété (maison individuelle) ou d'une fraction de propriété (local situé dans un immeuble collectif) la partie principale du local est constituée par l'ensemble des éléments d'une seule tenue, disposés pour permettre la vie en commun des membres d'une même famille ou l'exercice d'une profession libérale ou salariée à domicile.

Elle comprend les pièces, leurs annexes et éventuellement, certains éléments secondaires associés à l'habitation.

1) les pièces :

On entend par pièce tout espace, en général entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir, y prendre des repas ou y exercer une activité professionnelle (salle à manger, salon, salle commune, studio, salle de séjour, bibliothèque, billard, cabinet de travail, chambre à coucher, etc.).

Sont également considérées comme des pièces les cuisines, c'est-à-dire des espaces destinés à être régulièrement utilisés pour y préparer les repas et, éventuellement, pour servir de salle à manger ou de salle commune.

En outre, les éléments de pur agrément compris dans la partie principale, tels que les jardins d'intérieur ou d'hiver, doivent être rangés dans le groupe des pièces.

2) les annexes des pièces

Doivent être distinguées :

- les salles d'eau comportant un ou plusieurs appareils sanitaires incorporés à l'immeuble (salle de bains, de douches, cabinet de toilette avec eau courante), les cabinets d'aisance ;

- les autres annexes qui servent de dégagement aux pièces ou en forment le complément (exemples : office, arrière cuisine, entrée, vestibule, hall, antichambre, galerie, couloirs intérieurs).

b) les éléments secondaires :

Il s'agit de tous les éléments de la partie principale autres que les pièces et les annexes : garages, buanderies, caves, greniers, celliers, bûchers et autres éléments de même nature ; les terrasses et toitures-terrasses accessibles. Les éléments secondaires se rencontrent surtout dans les maisons individuelles.

A cet égard, il est à observer que lorsqu'un appartement est prolongé par une terrasse ou une toiture-terrasse, cet élément secondaire doit être considéré non comme « englobé dans la partie principale », mais comme un élément bâti formant dépendance.

c) les dépendances bâties ou éléments bâtis formant dépendances :

- des éléments de pur agrément : piscines privées, serres, terrains de jeux, etc. ;

En ce qui concerne particulièrement les piscines :

La construction ou l'installation d'une piscine a des conséquences sur la facture des impôts locaux. Toute addition de construction entraîne une augmentation de la valeur locative qui sert de base à l'établissement de la taxe foncière, même lorsque la construction ne concerne pas la partie principale de l'habitation.

Une piscine, enterrée, semi-enterrée ou hors sol, est concernée si on ne peut pas la déplacer sans la démolir. Elle constitue un élément d'agrément bâti formant une dépendance qui doit être prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation et de la taxe foncière. A contrario, les piscines gonflables ne rentrent pas dans l'établissement de ces impôts locaux.

Au regard du droit de l'urbanisme :

- les piscines creusées dans le jardin : de moins de 10m<sup>2</sup> (aucune autorisation à demander), entre 10 et 100 m<sup>2</sup> (régime de la déclaration préalable de travaux sauf opposition) et plus de 100 m<sup>2</sup> (demande de permis de construire).

- les piscines hors sol : installées pendant une durée inférieure à 3 mois (ni autorisation, ni déclaration préalable), et plus de trois mois (régimes des piscines creusées dans le jardin).

Pour avertir le service des impôts, on doit déposer une déclaration au plus tard 90 jours après l'achèvement des travaux au bureau du cadastre du service des impôts du lieu de situation de la propriété.

Concrètement, c'est la surface au sol qui compte pour l'établissement du montant de l'impôt. Plus le bassin est grand, plus le montant de la taxe sera important.

- dans les immeubles collectifs, des emplacements individuels à usage privatif, aménagés pour le stationnement des véhicules automobiles, ainsi que les caves et garages situés en sous-sol.

Les caves sont considérées comme le prolongement habituel de l'appartement et qu'elles ne font pas, en règle générale, l'objet d'une évaluation distincte à la différence, d'une part, des chambres indépendantes situées dans le même immeuble et formant dépendances de l'appartement principal ; qu'elles soient ou non réservées au logement du personnel de service, ces pièces d'habitation font, en effet, l'objet d'un « décompte à part » et, d'autre part, des garages et parkings à usage privatif qui, dans les immeubles collectifs, font l'objet d'une évaluation spéciale.

2°) le correctif d'ensemble :

Le correctif d'ensemble est destiné à tenir compte, d'une part, de l'état d'entretien de la partie principale, d'autre part, de sa situation.

Dans les immeubles collectifs, ce correctif est modifié, dans certains cas, de façon à traduire la présence ou l'absence d'ascenseur.

a) le coefficient d'entretien :

L'état d'entretien est apprécié d'après la consistance réelle de la construction à la date de la clôture du procès-verbal des opérations de la révision dans la commune, sans qu'il y ait lieu de rechercher si certains travaux (réparations, améliorations, etc.) ont été ou non effectués aux frais du propriétaire.

Les principaux points de notation concernent le gros-œuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons), les couvertures et terrasses (y compris les souches de cheminées, gouttières, chéneaux et descentes d'eau), le ravalement des façades, les huisseries extérieures et, dans les immeubles collectifs et les parties communes (peintures des cages d'escaliers et des couloirs, etc.).

Les travaux de menu entretien intérieur (réparations locatives, tapisseries et peintures des appartements, etc.) restent, en principe, sans influence sur la valeur locative et n'ont pas, en conséquence, à être pris en considération

b) le coefficient de situation

Le coefficient de situation (CGI, annexe. III, art. 324 R) est égal à la somme algébrique de deux coefficients destinés à traduire, le premier, la situation générale du local dans la commune, le second, l'emplacement particulier.

Parmi les éléments à retenir pour apprécier le coefficient de situation générale, il convient notamment de mentionner les avantages tenant, notamment :

- à la proximité du centre vital (écoles, commerces, marchés, transports en commun, mairie, etc.) de l'unité territoriale, commune ou quartier ;
- au cadre tranquille et agréable, voire exceptionnel ;
- à la proximité de promenades ou de lieux de loisir.

A l'inverse, il convient de prendre en considération les inconvénients résultant, notamment :

- de l'éloignement du centre vital de l'unité territoriale ;
- de l'absence d'électrification ;
- de la présence de bruits (circulation routière ou aérienne intense), d'odeurs ou de poussières (proximité de dépôts d'ordures, d'établissements industriels, tels que tanneries, cimenteries, abattoirs, etc.) ;
- des risques d'inondations ou d'avalanches ;

- du caractère humide ou malsain de la zone ;
- de la présence d'établissements dangereux (dépôts d'explosifs, etc.).

Appréciés en fonction d'une situation normale, les avantages et les inconvénients cités ci-dessus, à titre indicatif, doivent être effectifs et communs à une zone.

Pour la détermination du coefficient de situation particulière, il doit être tenu compte de la présence ou de l'absence de dépendances non bâties. Par ailleurs, sont pris en compte les avantages tenant, notamment :

- à la présence de larges voies d'accès et d'espaces immédiats, très bien aménagés, offrant un agrément certain et des commodités particulières (pelouses d'agrément, massifs de verdure, petits bassins, aires de stationnement à usage collectif, terrains de jeux pour enfants) ;
- à la présence de vues de qualité (vues donnant sur un site plaisant, un panorama remarquable, un vaste parc ou jardin public) ;
- à une très bonne exposition du local (éclairage et ensoleillement remarquables, etc.).

A l'inverse, sont pris en considération les inconvénients résultant notamment :

- d'un accès difficile (chemin mal entretenu, par exemple) ou particulièrement incommode (couloir ou passage d'accès étroit, escalier abrupt et obscur, etc.) ;
- de l'existence de vues très limitées (vues sur cour ou passage très étroit) ou particulièrement déplaisantes (vues sur un dépôt municipal d'ordures, installations industrielles) ;
- d'une mauvaise exposition du local (local obscur ou peu ensoleillé) ;
- de la présence d'odeurs (étables, bergeries, etc.) ;
- de l'éloignement par rapport au point d'eau le plus proche lorsque le local ne possède pas l'eau courante, etc.

D'une manière générale, les vues et l'exposition sont appréciées essentiellement en fonction de l'emplacement des pièces principales (salle à manger, pièces de réception diverses, autres pièces habitables).

c) le correctif d'ascenseur :

Dans les immeubles collectifs, le correctif d'ensemble applicable à la surface pondérée comparative de la partie principale est modifié, le cas échéant, par un coefficient destiné à traduire la présence ou l'absence d'ascenseur (les monte-charges ne sont pas considérés comme des ascenseurs), conformément au barème figurant à l'article 324 S de l'annexe III au CGI.

4<sup>ème</sup> étape : on ajoute à la surface pondérée des « équivalences superficielles » destinées à prendre en compte des éléments de confort.

En d'autres termes, chaque élément d'équipement ou de confort est converti en un certain nombre de mètres carrés, fixé en fonction de son utilité théorique.

Nature de l'équipement du local	Équivalences superficielles		
	Partie principale	Dépendance bâties ou éléments bâtis formant dépendances	
		ne faisant pas l'objet d'une évaluation distincte (a)	faisant l'objet d'une évaluation distincte (b)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Eau courante	4	*	2
Gaz (par installation, en cas d'installation fixe : gaz de ville, propane, etc.)	2	*	-
Électricité (par installation, quelle que soit l'utilisation du courant)	2	*	2
Installation sanitaire :			
- par baignoire	5	5	5
- par receveur de douches ou bac à laver	4	4	4
- par lavabo et autre appareil sanitaire (évier exclus)	3	3	3
- par WC particulier	3	3	3
Égout (reccordement au réseau d'), par local	3	*	-
Vide-ordures (que celui-ci soit particulier au local ou commun à l'étage)	3	*	-
Climatisation par pièce et annexe d'hygiène (c)	2	2	2
Chauffage central (que l'installation soit particulière au local ou commune aux différents locaux de l'immeuble)	2	2	2

(a) On rappelle que ces dépendances doivent être évaluées avec la partie principale - maison ou appartement - à laquelle elles se rattachent.  
(b) Il s'agit :  
- des dépendances bâties isolées ;  
- des dépendances bâties d'une nature particulière (éléments de pur agrément, par exemple) ;  
et, en outre, dans les immeubles collectifs uniquement :  
- des pièces indépendantes et chambres de service extérieures à l'appartement ;  
- enfin, des garages, boxes et emplacements à usage privatif aménagés pour le stationnement des véhicules automobiles.  
(c) Cet équipement n'est retenu que dans le cas des départements d'outre-mer (décret n° 75-1105 du 28 novembre 1975).

Pour l'application du barème précédent, il y a lieu de préciser :

- que les éviers-vidoirs sont assimilés aux vide-ordures ;
- l'équivalence superficielle afférente aux WC s'ajoute à la surface des cabinets d'aisance ;
- par chauffage central, il faut entendre tous les modes de chauffage, anciens ou modernes, nécessitant une installation d'ensemble fixe (chauffage à eau chaude, à vapeur d'eau, à air chaud, par rayonnement, au gaz, au mazout, etc.).

À cet égard, il est fait observer que l'équivalence superficielle de 2 m<sup>2</sup> s'applique à chacune des pièces et annexes d'hygiène du local équipé d'un chauffage central, quels que soient le système utilisé et, le cas échéant, le nombre et la disposition des radiateurs. Par exception à ce principe, il n'est pas retenu d'équivalences superficielles pour les pièces d'un étage entier du local qui ne seraient pas desservies par l'installation de chauffage central.

10°) A titre subsidiaire, si les loyers ne peuvent pas être retenus, la valeur locative cadastrale, on applique une méthode subsidiaire avec un taux de 8% calculé sur la valeur vénale estimée au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de création du local si celui-ci est postérieur.

#### 11°) LES CHANGEMENTS AFFECTANT LA VALEUR LOCATIVE :

Les évaluations sont mises à jour chaque année en fonction des changements qui affectent les propriétés (article 1517 du CGI).

5 cas :

- les constructions nouvelles ; ces changements sont à déclarer dans les 90 jours ;
- les changements de consistance résultant de travaux ayant pour effet de modifier le volume ou la surface habitable d'une propriété existante (agrandissement au sol, surélévation, démolition totale ou partielle, etc..) ; ces changements sont à déclarer ;
- les changements d'affectation (de bâtiment rural à maison d'habitation, logement transformé en magasin, etc...) ; ces changements sont à déclarer dans les 90 jours ;
- les changements des caractéristiques physiques comme l'adjonction d'équipements nouveaux (le chauffage ou une salle de bains) ou transformations intérieures (nouvelle distribution des pièces) ou les travaux de rénovation et de gros entretien à l'exclusion des réparations courante) ; ces changements ne sont pas à déclarer dans les 90 jours ;
- les changements d'environnement (rénovation urbaine, création d'espaces verts, création ou suppression d'installations voisines génératrices de nuisances, etc...) ; ces changements ne sont pas à déclarer.

#### 12°) LES TAUX :

Conformément à l'article 1636 B septies I du code général des impôts, les taux des taxes foncières votés par une commune ne peuvent pas excéder :

- 2,5 fois le taux moyen constaté l'année précédente pour la même taxe dans l'ensemble des communes du département ;
- ou 2,5 fois le taux moyen constaté au niveau national s'il est plus élevé.

Les taux moyens communaux en Loire-Atlantique en 2022 sont de 42,44 (taux moyen) et 106,10 (taux plafond).

Sur le plan national, en 2022, les taux moyens communaux sont de 38,28 % (taux moyen) et 95,70 % (taux plafond).

Au titre de l'année 2022, le taux les plus élevés sont Angers (54,42%), Amiens (55,87%), Le Havre (54,36%), Orléans (54,08%) et Grenoble (52,92%).

#### 13°) LES RÉCLAMATIONS :

Elles peuvent porter sur une demande de dégrèvement pour bénéficier d'une disposition légale, pour faire reconnaître une vacance du bien ou des changements ou, d'une manière générale, pour contester la valeur locative.

En ce qui concerne la déclaration d'occupation des biens immobiliers sur le site [impôts.gouv.fr](http://impôts.gouv.fr) : il faut utiliser sans limite de délai la messagerie sécurisée de votre espace particulier et choisir le thème « J'ai une question sur le descriptif du bien immobilier » ou téléphoner au 08 09 40 14 01.

Pour la contestation, il est obligatoire de présenter une réclamation écrite (sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception) au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle l'avis d'imposition a été établi.

14°) DOCTRINE ADMINISTRATIVE :

BOI-IF-TBF-20-10-20-50

15°) CONTENTIEUX :

Devant le tribunal administratif puis le Conseil d'Etat.