

Les champs liés à la taxation foncière dans les Fichiers fonciers

Partie 1 – Principes de base des taxes foncières

août 2019

Crédit photo : © prénom Nom/Cerema



Partenaire de l'étude

*Direction Générale de
l'Aménagement, du
Logement et de la Nature*



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

Les champs liés à la taxation foncière dans les Fichiers fonciers

Partie 1 – Principes de base des taxes foncières

Diffusion du document :

- Confidentiel (diffusion réservée au Cerema)
- Diffusion restreinte au ministère
- Diffusion libre

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire – Préciser s’il s’agit d’un document définitif ou provisoire
V6	27 août 2019	Version de base

Affaire suivie par

Martin Bocquet - Département DATHa – Groupe Stratégies foncières et Expertises Géomatiques
Tél. : 03 20 49 62 71
Courriel : martin.bocquet@cerema.fr
Site de Lille : Cerema Nord-Picardie

Références contractuelles

n° d'affaire : C17 NR 0014
Partenaire : DGALN / AD3
Coordonnées du commanditaire : Eric Soubrane

Rapport	Nom(s)- Prénom(s) - Organisme	Date	Visa
Établi par	Martin Bocquet	27 août 2019	
Avec la participation de			
Contrôlé par	Perrine Rutkowski	30 septembre 2019	
Validé par	Frédéric Lasseron	15 octobre 2019	

Résumé de l'étude :

Les Fichiers fonciers sont issus de données liées à la taxation foncière. Il est donc nécessaire de connaître la manière dont cette taxe est élaborée pour mieux comprendre le périmètre d'utilisation de cette base dans le champ de l'aménagement du territoire. Cette étude fait donc le point sur le droit fiscal en application, et sa concrétisation dans la base de données.

Mots clefs : Fichiers fonciers, foncier, fiscalité locale

SOMMAIRE

Précautions d'usage.....	4
Contexte et objet de l'étude.....	5
Les Fichiers fonciers sont issus de la base de données fiscale MAJIC.....	5
<i>Objectifs de l'étude.....</i>	<i>5</i>
<i>Périmètre de l'étude.....</i>	<i>5</i>
Structuration du rapport.....	5
Les principes et modes de calcul des taxes foncières.....	6
Les principes généraux du calcul de l'impôt.....	6
Les principes fondateurs du calcul des taxes foncières.....	6
<i>Les 3 taxes dont le calcul est permis par les Fichiers fonciers.....</i>	<i>6</i>
<i>L'impôt est déclaratif.....</i>	<i>6</i>
<i>L'impôt est annuel.....</i>	<i>7</i>
<i>L'impôt est individualisé.....</i>	<i>7</i>
Le traitement automatisé de l'impôt.....	7
<i>La base MAJIC.....</i>	<i>7</i>
<i>L'unité de base : la SUF ou la PEV.....</i>	<i>7</i>
<i>Un traitement automatisé, mais qui laisse place à un traitement personnel de certains dossiers.....</i>	<i>7</i>
Les collectivités concernées.....	8
<i>Montants concernés.....</i>	<i>8</i>
Le mode de calcul de l'impôt.....	9
Le calcul de la taxe foncière.....	9
<i>Formule du calcul de l'impôt.....</i>	<i>9</i>
<i>Contenu des Fichiers fonciers.....</i>	<i>9</i>
<i>Exemple de calcul.....</i>	<i>9</i>
La valeur locative pour la taxe foncière sur les propriétés bâties.....	11
<i>Détermination de la valeur locative des logements.....</i>	<i>11</i>
<i>Calcul de la valeur locative pour les locaux commerciaux.....</i>	<i>11</i>
<i>Utilisation de la méthode comptable pour les établissements industriels.....</i>	<i>11</i>
<i>La méthode par voie d'appréciation directe.....</i>	<i>12</i>
La base d'imposition pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties.....	12
La mise à jour des valeurs locatives cadastrales.....	12
<i>L'actualisation annuelle.....</i>	<i>12</i>
Création ou modification de locaux.....	13
<i>La modification de locaux.....</i>	<i>14</i>
Le calcul de l'impôt.....	15
<i>Les abattements.....</i>	<i>15</i>
<i>Les exonérations.....</i>	<i>15</i>
Mise à jour des informations liées à l'impôt.....	15
<i>La commission communale des impôts directs.....</i>	<i>16</i>
<i>La constatation d'office par l'administration fiscale.....</i>	<i>16</i>
Conclusion.....	16
Conclusion.....	16

Précautions d'usage

Cette section regroupe des informations fiscales valables à la date de réalisation de l'étude (2018). **Le droit fiscal pouvant faire l'objet de nombreuses modifications, il appartient au lecteur de vérifier les possibles mises à jour réalisées.**

Cette présente étude s'intéresse à l'utilisation des données liées à la taxation au sein des Fichiers fonciers retraités par le Cerema, pour la réalisation d'études dans le champ des ministères en charge du Logement, de l'Aménagement et de l'Environnement. Elle n'a pas vocation à traduire l'état du droit fiscal, mais seulement à en esquisser les grandes lignes. **L'angle choisi pour cette étude est donc de préférer la simplicité à l'exhaustivité.**

A ce titre, l'étude ne décrit pas les nombreux cas particuliers issus des procédures fiscales, simplifie de manière importante certains mécanismes fiscaux, ou opère des raccourcis conséquents en matière de droit fiscal, que l'auteur a considéré comme non significatifs au regard de l'exploitation de ces fichiers pour des études liées à l'environnement, le logement, l'aménagement, les risques, etc.

Contexte et objet de l'étude

Les Fichiers fonciers sont issus de la base de données fiscale MAJIC

Les Fichiers fonciers sont une base de données enrichie par le Cerema à partir des données issue de l'application MAJIC de la DGFIP. Cette base dite MAJIC reprend les données liées à la taxe foncière, ainsi que quelques données provenant de sources extérieures.

Les Fichiers fonciers sont utilisés pour de nombreuses études dans les champs de l'aménagement du territoire¹. Dans ce cadre, les principales variables sont documentées, en reprenant leur mode de constitution et leurs limites sur le site internet des Fichiers fonciers <https://datafoncier.cerema.fr/>.

De nombreuses études utilisent les données du local, de la parcelle, ou du propriétaire. Cependant, les Fichiers fonciers contiennent aussi les données liées à la taxation, ce qui est leur usage de base, c'est-à-dire collecter l'impôt foncier.

Aujourd'hui, les variables liées à la taxation sont mal connues et peu utilisées par les ayants-droits MAJIC, à savoir les services en charge de l'aménagement du territoire et les chercheurs.

Objectifs de l'étude L'objectif de cette étude est ainsi :

- d'observer ces données de taxation et leur structuration dans les tables des Fichiers fonciers ;
- comprendre les mécanismes fiscaux, et leur conséquence sur le contenu et la mise à jour des Fichiers fonciers ;
- de conclure sur les possibles usages de ces variables de taxation sur différentes thématiques.

Périmètre de l'étude Cette étude portera sur les variables présentes dans les Fichiers fonciers. De plus, seules les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties seront étudiées.

Structuration du rapport

La première partie du rapport explicite le mode de calcul de l'impôt foncier. Dans cette partie, il sera traité des principes de base ainsi que du mode de calcul de l'impôt foncier. En particulier, cette partie s'intéressera aux modes de déclaration des contribuables, qui permettent ainsi d'alimenter ou de modifier la base de données.

La deuxième partie porte sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Dans ce cadre, il sera conclu sur les possibilités d'utilisation des données de taxation des Fichiers fonciers dans les domaines de l'aménagement des territoires.

La troisième partie s'intéresse aux données de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

¹ Nous simplifierons dans la suite en nommant « aménagement du territoire » toutes les politiques publiques dans le champ des ministères en charge du logement, de l'aménagement des territoires et de l'écologie, c'est-à-dire les études portant sur les risques, la biodiversité, la mobilité, le logement, l'urbanisme, etc.

Les principes et modes de calcul des taxes foncières

Les principes généraux du calcul de l'impôt

Les principes fondateurs du calcul des taxes foncières

Il est difficile de comprendre les données liées à la taxation foncière sans connaître les principaux mécanismes de définition de l'imposition. Ainsi, au niveau français, l'imposition s'appuie sur plusieurs principes fondateurs.

Les 3 taxes dont le calcul est permis par les Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers contiennent les données pour calculer les taxes foncières suivantes :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), qui porte sur les locaux ;
- la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), qui porte par défaut sur tout ce qui n'est pas bâti ;
- la taxe sur les ordures ménagères.

Le Fichier ne comprend donc pas les éléments d'imposition liés à la contribution fiscale des entreprises (CFE), ni les données liées à la taxe d'habitation.

Cette présente étude portera sur les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties. Ainsi, la taxe sur les ordures ménagères (TOM) ne sera pas abordée.

L'impôt est déclaratif

L'impôt sur les propriétés foncières est déclaratif. Il est toujours du ressort du contribuable de déclarer les changements de situation.

En pratique, l'administration fiscale peut envoyer des déclarations pré-remplies, ou constater des modifications déclarées par ailleurs. Par exemple, le dépôt d'un permis de construire conduit l'administration à acter la modification ou la création d'un bâti, et propose donc au contribuable les modifications.

Au-delà de ces procédures communes, il y a possibilité pour le contribuable de contester le calcul de son impôt, ou pour l'administration fiscale de modifier les informations à la suite d'un contrôle.

En pratique, cela signifie que les informations contenues dans les Fichiers fonciers ne changent que si :

1. le contribuable a déclaré un changement,
2. l'administration fiscale a eu connaissance d'un changement, qu'elle a proposé au contribuable. Dans ce cas, il faut tout de même que le contribuable signe ou déclare ce changement²,
3. un contrôle a conduit à modifier les informations contenues dans la base,
4. un recours a donné raison au contribuable, et amené à modifier les informations contenues dans la base.

² Les deux premières conditions semblent similaires. Cependant, la législation fiscale est complexe, et il n'est pas toujours simple de savoir quoi déclarer. Un contribuable de bonne foi peut donc oublier de déclarer un changement (mauvaise mise à jour des éléments). A l'inverse, lorsque la proposition de déclaration est envoyée par la DGFIP, ce contribuable le déclarera. Il y aura dans ce cas une meilleure mise à jour.

L'impôt est annuel Les impôts fonciers sont générés par rapport à l'état de la propriété au 1^{er} janvier de l'année en cours. À ce titre, les informations présentes dans les Fichiers fonciers correspondent à une photographie au 1^{er} janvier. Les Fichiers fonciers sont donc structurés en millésimes. On parlera du millésime 2016 pour nommer l'état des données au 1^{er} janvier 2016, permettant le calcul des impôts fonciers.

L'impôt est individualisé Les impôts fonciers sont générés pour un compte-proprétaire, qui équivaut à un ensemble de personnes ayant des droits sur un bien. M. et Mme possédant un appartement à deux formeront donc un compte-proprétaire. Dans ce cadre, M. et Mme sont solidaires de l'impôt à payer.

Enfin, les impôts fonciers sont individualisés, dans le sens où ils dépendent des caractéristiques des biens possédés : le propriétaire d'un appartement de 200 m² à Paris ne payera pas le même montant qu'un propriétaire d'un studio à Limoges. Dans ce cadre, les services fiscaux possèdent donc une base de données importante, qui permet de tracer les données relatives aux éléments d'imposition, et permet in fine de le calculer.

Le traitement automatisé de l'impôt

L'impôt est, dans la majorité des cas, automatisé. Cela signifie que :

- par défaut, et en l'absence d'une volonté de changement des données, de nombreuses variables sont reconduites d'une année à l'autre,
- des calculs automatiques de champs existent,
- les données présentes dans la base doivent permettre de générer les feuilles d'imposition,
- des liaisons automatiques existent avec d'autres bases, si ces liaisons ont un intérêt fiscal.

La base MAJIC La base de données MAJIC permet le calcul de la taxe foncière. À ce titre, cela signifie que les informations contenues dans la base dépendent en grande partie de l'intérêt fiscal de la variable.

C'est particulièrement vrai pour les mises à jour de données. En particulier, les variables n'ayant que peu de conséquences sur le calcul de l'impôt sont peu mises à jour car :

- le contribuable peut oublier, de bonne foi (ou non), de déclarer ce changement ;
- le changement ne modifiant pas l'impôt, l'administration fiscale n'aura pas connaissance du changement à travers un autre dispositif ;
- il n'y a pas de recours ni de contrôles lorsqu'il n'y a pas ou peu d'enjeux en termes d'impôts. En d'autres termes, il arrive que des contribuables ne « souhaitent pas s'embêter » à remplir un changement de situation pour lequel les conséquences sont faibles.

L'unité de base : la SUF ou la PEV L'unité de base pour le calcul de l'impôt est :

- la SUF (subdivision fiscale), qui correspond à une « sous parcelle », chaque PEV ayant un usage différent. Une parcelle peut ainsi contenir une ou plusieurs SUF. La somme des surfaces des SUF correspond à la surface de la parcelle.
- La PEV (partie d'évaluation), qui correspond à un « sous local », chaque PEV correspondant à un usage différent. Un local peut ainsi contenir une ou plusieurs PEV. La somme des surfaces des PEV correspond à la surface du local.

Cependant, c'est bien au niveau de la parcelle ou du local que l'impôt est prélevé. Les services des impôts agrègent donc les données et les pondèrent avant de générer les fiches d'imposition.

Un traitement Les services fiscaux gèrent un très grand nombre de dossiers³. Pour des raisons

automatisé, mais qui laisse place à un traitement personnel de certains dossiers

de transparence et d'efficacité, la majeure partie des dossiers est traitée de manière automatique. Dans ce cas, il est possible de retracer les différentes options et taxations, et les données sont cohérentes entre elles.

Cependant, sur un certain nombre de dossiers, dont en particulier les contentieux et contrôles, certaines informations sont rectifiées « à la main ». Dans ce cadre, certaines informations liées aux calculs intermédiaires ne sont pas inscrites dans la base. Ces modifications « à la main » expliquent la majeure partie des incohérences observées dans les liens entre variables. Elles restent cependant très rares⁴, et sont majoritairement issues de données de taxation anciennes.

Les collectivités concernées

Aujourd'hui, la fiscalité sur le bâti et le non-bâti bénéficie :

- aux communes et groupements de communes pour la fiscalité sur le bâti et le non bâti,
- aux départements pour la fiscalité sur le bâti.

Cette répartition est valable depuis 2011. Avant cette date, les impôts fonciers concernaient 4 collectivités (les 3 précédentes plus les régions), pour le bâti et le non bâti. Cela explique que la structure de la base de données MAJIC mentionne encore ces 4 collectivités, et ce même si la base régionale n'est plus utilisée.

Montants concernés

La grande majorité (97%) de la taxation foncière en provient de la taxe sur le foncier bâti. Sur la TFPB, 42,5 % est à destination du département.⁵

Tableau n° 5 : évolution du produit des impôts « ménages » perçus par le bloc communal et les départements (2013-2017)

(en Md€)	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2016	
BLOC COMMUNAL ²⁷							
Taxe d'habitation	20,31	20,62	21,74	21,8	22,17	0,37	1,68 %
Taxe sur le foncier bâti	16,37	16,78	17,76	18,37	18,82	0,45	2,46 %
Taxe sur le foncier non bâti	0,92	0,94	0,96	0,97	0,97	0,01	0,76 %
Ensemble des trois taxes	37,6	38,33	40,46	41,14	41,97	0,83	2,01 %
DÉPARTEMENTS ²⁸							
Taxe sur le foncier bâti	12,19	12,49	12,68	13,58	13,91	0,33	2,44 %

Source : Cour des comptes, d'après des données de la DGFIP

3 Les Fichiers fonciers contiennent ainsi environ 100 millions de parcelles et 52 millions de locaux, demandés à 44 millions de propriétaires.

4 Il est par définition difficile de quantifier précisément ces cas, mais il s'agit selon les dires de la DGFIP, d'erreurs de l'ordre du centième ou du millième de pourcent.

5 Cour des comptes, Les finances publiques locales, septembre 2018, https://www.ccomptes.fr/system/files/2018-09/20180925-finances-publiques-locales-2018_0.pdf

Le mode de calcul de l'impôt

Le calcul de la taxe foncière

La taxe foncière s'applique à tous les propriétaires. Elle concerne les biens bâtis (immeubles, commerces, etc.) ou non bâtis (bois, terres agricoles, jardins, etc.). Les taxes bâties et non bâties s'excluent mutuellement (voir ci-dessous). Cette taxe est annuelle.

Formule du calcul de l'impôt

L'impôt payé par le contribuable est égal à la base d'imposition, multipliée par le taux appliqué par chaque collectivité bénéficiaire. L'impôt est donc égal à :

$$\text{impôt} = (\text{valeur locative} \times (1 - \text{pourcentage d'exonération})) \times \text{taux}$$

ou encore,

$$\text{impôt} = (\text{base d'imposition}) \times \text{taux}$$

en définissant la base d'imposition comme la valeur locative diminuée des exonérations, soit :

$$\text{base d'imposition} = \text{valeur locative} \times (1 - \text{pourcentage d'exonération})$$

Ces notions seront définies plus précisément ci-dessous. On peut cependant considérer que :

- La valeur locative est le loyer théorique auquel le bien peut être loué. C'est la valeur sur laquelle s'appliquent les exonérations, pour former la base d'imposition. Il est défini par les services des impôts.
- la base d'imposition est l'assiette de l'impôt, c'est-à-dire le montant sur lequel s'applique l'impôt. Il est calculé, en fonction des demandes d'exonérations des contribuables, par les services des impôts.
- Le taux d'imposition est fixé indépendamment par chaque collectivité (commune, intercommunalité / syndicat de communes, département, région). Il est à noter que depuis 2011, les régions ne perçoivent plus la taxe foncière. Les données liées à cette taxation sont cependant encore inscrites dans les données des Fichiers fonciers.

Contenu des Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers répertorient :

- **les bases d'imposition et la valeur locative ;**
- **les éventuelles exonérations.**

En revanche, les Fichiers fonciers ne contiennent pas les taux appliqués par les collectivités bénéficiaires.

Ceux-ci sont cependant disponibles sur le site internet de la DGFIP⁶.

Exemple de calcul

Dans l'exemple ci-dessous, pour le premier bien, la base d'imposition est de 390 € et de 1964 € pour le deuxième. Celles-ci sont multipliées par les taux appliqués respectivement par les communes (29,06 %), les départements (17,06%), les taxes spéciales d'équipement de la région (0,607%) et la taxe sur les ordures ménagères (16,88%).

Ces données sont ensuite soumises à d'éventuelles exonérations, totales ou partielles.

⁶ <https://www.impots.gouv.fr/portail/statistiques>

TAXES FONCIÈRES 2015 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département :		Commune :							
		Commune	Syndicats de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales ①	Taxe ordures ménagères ②	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2014	23,56 %	%	%	17,06 %	0,603 %	16,88 %	%	
	Taux 2015	29,06 %	%	%	17,06 %	0,607 %	16,88 %	%	
	Adresse								
	Base	390			390	390	390		
	Cotisation	113			67	2	66		248
	Adresse								
	Base	1964			1964	1964	1964		
	Cotisation	571			335	12	332		1250
	Cotisations 2014 2015	684			402	14	398		
	Variation en % ⑧	%	%	%	%	%	%	%	
		Commune	Syndicats de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle ④	Taxes spéciales ①	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2014	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2015	%	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles								
	Cotisations 2014 2015								
	Variation en % ⑧	%	%	%	%	%	%	%	
Dégrèvement jeunes agriculteurs				Base du forfait forestier ⑤	Majoration base terrains constructibles commune ⑥	Majoration base terrains constructibles intercommunalité ⑥	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
Base « État »									
Base « collectivité »									

Exemple d'un avis d'imposition des taxes foncières. Ce contribuable possède deux biens passibles d'une taxe sur le foncier bâti sur une même commune.

La valeur locative pour la taxe foncière sur les propriétés bâties

La base est calculée à partir de la valeur locative cadastrale, définie comme « le loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti ou non bâti, s'il était loué dans des conditions normales ». La base d'imposition est la PEV (partie d'évaluation).

La valeur locative est déterminée différemment selon les cas (local d'habitation, commerce, industrie, etc.)

Détermination de la valeur locative des logements

Pour les locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaire⁷, la valeur locative se définit « par comparaison ». Une valeur locative de référence est déterminée sur le ressort géographique (ou secteur d'imposition)⁸, pour chacun des critères suivants.

Critères	Modalités possibles.
Secteur d'imposition (commune ou partie de commune)	
Type de local	Maison, appartement, dépendance isolée
Catégorie de classement cadastral	8 modalités pour l'habitation, 4 pour les dépendances d'habitation. Il est cependant possible de créer des catégories intermédiaires.

Il y aura donc, pour chaque secteur d'imposition, 20 valeurs locatives de référence⁹, calculées au m². Les maisons en classement cadastral « 5 » seront ainsi évaluées à part des appartements en classement cadastral « 4 ».

Pour chaque local, les services des impôts calculent sa surface fiscale, déterminée selon sa surface brute et des équipements présents dans le logement¹⁰. Ils appliquent ensuite la valeur locative de référence à cette surface fiscale pour obtenir la valeur locative brute.

À cette valeur locative brute, il est appliqué des coefficients correctifs selon l'état d'entretien, la situation globale et particulière du local, la présence d'un ascenseur et l'étage de l'appartement.

Les modalités détaillées de ce calcul sont explicitées notamment dans le Rapport de la Cour des Comptes « La gestion de la fiscalité directe locale par la Dgfip »¹¹, ainsi que dans les parties suivantes.

Calcul de la valeur locative pour les locaux commerciaux

Les valeurs locatives pour locaux commerciaux peuvent être calculées de deux manières :

- par comparaison, sur le même modèle que les logements ;
- d'après le bail, c'est-à-dire par rapport à la valeur à laquelle le local s'est effectivement loué.

Il est à noter que les valeurs locatives des locaux d'activité (méthode par comparaison ou par bail) ont fait l'objet d'une révision pour le millésime 2017 (cf infra). Ces informations sont donc très fiables à partir du millésime 2017.

Utilisation de la méthode comptable pour les établissements industriels

Pour les établissements industriels, la valeur locative est calculée à partir des prix de revient inscrits dans leur bilan comptable.

C'est la seule méthode d'évaluation possible pour ces établissements. Il faut cependant bien faire la différence entre les établissements industriels au sens fiscal, et les établissements industriels au sens commun du terme. Ainsi, un établissement industriel au sens commun peut être qualifié de « local commercial » par les services des impôts.

7 C'est-à-dire les locaux utilisés pour une activité salariée à domicile ou une activité libérale.

8 Par commune ou par entité infra-communale (quartier ou secteur locatif)

9 Soit 8 pour les maisons individuelles, 8 pour les appartements et 4 pour les dépendances. Il est à noter qu'il s'agit d'un maximum : une commune sans appartement en classement cadastral « 7 » ne déterminera pas cette valeur de référence.

10 Présence de l'eau courante, du gaz, du chauffage central, de baignoires, etc.

11 <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20170201-rapport-gestion-fiscalite-directe-locale-dgfip.pdf>

La méthode par voie d'appréciation directe

Pour les locaux qui n'ont pas pu être évalués par les méthodes précédentes, les services des impôts évaluent le bien par appréciation directe, en fixant un taux d'intérêt à la valeur vénale de l'immeuble. Cette méthode n'est mise en œuvre que lorsque aucune autre méthode n'a pu être utilisée.

La base d'imposition pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Pour le foncier non bâti, la valeur locative est définie en fonction des 13 groupes de nature de culture (cf infra), par comparaison avec les terrains aux alentours, sur une méthode « par comparaison ». L'unité d'imposition est la suf (subdivision fiscale d'une parcelle). Là encore, une valeur locative de référence est déterminée selon les groupes suivants :

Critères	Modalités possibles.
Secteur d'imposition (commune ou partie de commune)	
Groupe de nature de culture	12 groupes ¹²
Catégorie de classement des propriétés non bâties	Il est conseillé de séparer chaque nature de culture en maximum 3 modalités, en fonction de la fertilité du sol, de la situation topographique des propriétés et de la valeur des produits.

Il y aura donc en théorie, pour chaque secteur d'imposition, $12 \times 3 = 36$ valeurs locatives différentes¹³.

La mise à jour des valeurs locatives cadastrales

La dernière évaluation des valeurs locatives cadastrales a été réalisée :

- en 1961 pour le foncier non-bâti ;
- en 1970 pour le foncier bâti hors activité ;
- en 2017 pour le foncier bâti d'activité ;
- en 1975 pour le foncier bâti et non bâti dans les DOM.

Ces informations n'ont pas été mises à jour depuis. L'impôt est donc assis sur une évaluation ancienne et obsolète qui rendent difficiles les analyses, faute de mise à jour récente.

A titre d'exemple, de nombreux logements dans les grands ensembles ont une valeur locative haute, ces logements étant considérés comme confortables en 1970. A l'inverse, de nombreux logements en centre-ville, actuellement bien rénovés et très bien valorisés, étaient considérés en 1970 comme insalubres.

L'actualisation annuelle

Historiquement, ces données ont bien été définies en 1961 / 1970 pour la première fois, et devaient être mises à jour régulièrement, ce qui n'a pas été fait. Il a donc été décidé, en 1980, une revalorisation tenant compte de l'évolution des prix entre 1961 / 1970 et 1980.

Depuis 1980, ces valeurs sont actualisées chaque année d'un pourcentage appliqué uniformément et décidé lors du vote de la loi de finances. Les Fichiers fonciers contiennent les données de 1980 (non utilisées), mais aussi les données de l'année, utilisées pour le calcul de la base. Pour le foncier non-bâti, par exemple, la valeur 2016 est égale à 2,16 fois la valeur de 1980.

¹² Plus un consacré au foncier bâti, et donc exonéré de taxe foncière sur les propriétés non bâties.


¹³ En sachant d'exceptionnellement certaines catégories peuvent avoir 4, voire 5 classements différents, mais que certaines modalités ne sont pas remplies.


Création ou modification de locaux

Le propriétaire d'une nouvelle construction doit faire une première déclaration à son service des impôts. Les formulaires H1 (nouvelle maison et ses dépendances), H2 (nouvel appartement et dépendances), ME (locaux exceptionnels et leurs dépendances), CBD (locaux d'activités) permettent ainsi de déclarer ces constructions. Ces formulaires permettent ensuite d'alimenter la base de données MAJIC.

Sur la base de ces déclarations, l'administration fiscale assigne une nouvelle valeur locative par les méthodes vues ci-dessus.

La construction doit être déclarée dans les 90 jours suivant l'achèvement.





IMPÔTS LOCAUX
LOCAUX d'HABITATION

6650
cerfa
N° 10847 * 07
N° 90425 * 07
Formulaire obligatoire
(art. 1406 du CGI)

Service destinataire

MAISON INDIVIDUELLE
AUTRE CONSTRUCTION INDIVIDUELLE ISOLÉE

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

COMMUNE	PRÉFURE	SECTION	N° PLAN
_____	_____	_____	_____
BÂT.	ENT.	NIVEAU	LOCAL
_____	_____	_____	_____
N° VOIE	CODE VOIE		
_____	_____		
N° INVAIANT	_____		
TAXE OM	COEFFICIENT		
_____	_____		
N° DOCUMENT			

Important : * Pour remplir votre déclaration, ouvrez cet imprimé.
* N'écrivez rien dans les parties teintées de l'imprimé ou marquées «RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION».

1 SITUATION DU LOCAL

DÉPARTEMENT : _____ COMMUNE : _____

RUE OU LIEU-DIT : _____ N° _____

ÉVENTUELLEMENT : numéro de lot : _____ Quote-part dans la propriété du sol : _____

2 DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU DE L'USUFRUITIER)

1 - NOM DE NAISSANCE (en capitales) ou DÉNOMINATION SOCIALE : _____

2 - DATE et LIEU DE NAISSANCE DU PROPRIÉTAIRE : _____

3 - PRÉNOMS (soulignez le prénom usuel) : _____

4 - ADRESSE (si elle est différente de celle du local) : _____

5 - NOM D'USAGE et PRÉNOM : _____

6 - Si le local a été ACHETÉ après son achèvement, date de son acquisition : _____

En cas d'USUFRUIT, NOM, prénoms, adresse du NU-PROPRIÉTAIRE : _____

3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOCAL

30 DATE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX permettant une utilisation effective du bien : _____

31 OCCUPATION DU LOCAL

1 - NATURE DE L'OCCUPATION ⁽¹⁾ : _____

2 - NOM D'USAGE ET PRÉNOM DE L'OCCUPANT : _____

(1) Indiquez la nature de l'occupation : vacant (V), occupé par son propriétaire ou usufruitier (P) ou occupé par une personne autre que le propriétaire ou l'usufruitier (A).

32 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOGEMENTS BÉNÉFICIAIRES DE PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT OU DE PRÊTS CONVENTIONNÉS

1 - NATURE DU PRÊT : _____

DATE DE LA DEMANDE DE PRÊT : _____

DATE DE LA DÉCISION FAVORABLE D'OCTROI DU PRÊT : _____


2 - DÉSIGNATION ET ADRESSE DE L'ORGANISME PRÊTEUR : _____

3 - MONTANT DU PRÊT EFFECTIVEMENT ACCORDÉ (Joindre pièces justificatives) : _____ euros

4 - PRIX DE REVIENT OU PRIX D'ACQUISITION DU LOGEMENT (Joindre pièces justificatives) : _____ euros

5 - DATE D'OUVERTURE DU CHANTIER : _____

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION



Le formulaire H1 pour la création d'une maison individuelle.
Le lien avec les données des Fichiers fonciers est explicité en partie 3 et en Annexe

La modification de locaux

Doivent être déclarés :

- les constructions nouvelles ;
- les changements de consistance (création d'une véranda, surélévation, démolition totale ou partielle, division ou réunion de logements, transformation de dépendance en pièce d'habitation, etc.) ;
- les changements d'affectation.

Ces changements doivent être déclarés à l'aide du formulaire IL. Ces déclarations peuvent être des occasions de remettre à jour les données liées au local.

DÉCLARATION MODÈLE IL

Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

6704
cerfa
N° 10512 * 02
Formule obligatoire (art. 1488 du C.G. 1)

IMPÔTS LOCAUX
CHANGEMENTS DE CONSISTANCE OU D'AFFECTATION
DES PROPRIÉTÉS BÂTIES ET DES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

Service des impôts : _____

Cette DÉCLARATION

• concerne (retourner une croix dans la case appropriée)

une PROPRIÉTÉ BÂTIE (autre qu'un établissement industriel)

un ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL

une PROPRIÉTÉ NON BÂTIE

* doit être remise, ou adressée sous pli affranchi, au bureau du cadastre du lieu de situation de la propriété dans les 90 jours de la réalisation du changement.

1 BIEN AFFECTÉ PAR LE CHANGEMENT (Localisation, propriétaire, occupant)

DÉPARTEMENT : _____ COMMUNE : _____ (préciser le département, le cas échéant)

RUE ou LIEU-DIT : _____ N° : _____

Éventuellement : bâtiment _____ escalier _____ étage _____

PROPRIÉTAIRE NOM et prénom ou Raison sociale : _____ (souligner le prénom ou le nom)

USUFRUITIER ADRESSE (si elle est différente de celle du bien) : _____ (préciser une croix dans la case appropriée)

OCCUPANT ou EXPLOITANT NOM et prénom ou Raison sociale : _____ (souligner le prénom ou le nom)

Activité exercée : _____

2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CHANGEMENT

DATE DE RÉALISATION DÉFINITIVE DU CHANGEMENT : _____

NATURE DU CHANGEMENT – un seul changement par déclaration – (retourner une croix dans la case appropriée)

A - Propriétés bâties autres qu'un établissement industriel

1 - Démolition totale (F1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

2 - Démolition partielle (F1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

3 - Addition de construction à un local existant (local agrandi ou surélévé) (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

4 - Changement d'affectation (en tout ou en partie) (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)
Ex. : local commercial transformé en local d'habitation ou inversement

B - Établissements industriels

5 - Démolition totale de l'établissement (F1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

6 - Affectation de la totalité de l'établissement à un usage autre qu'industriel (F1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

7 - Démolition totale ou partielle d'un local ou d'un bien imposable de l'établissement (F1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

8 - Construction d'un local (ou d'un bien imposable de base foncière) dans l'établissement (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

9 - Addition de construction à un local existant (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

10 - Acquisition d'une immobilisation (local, terrain, etc.) accompagnée de son utilisation dans l'établissement (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

11 - Vente d'une immobilisation (local, terrain, etc.) accompagnée de la fin de son utilisation dans l'établissement (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

12 - Affectation à l'habitation de locaux, terrains ou biens précédemment utilisés à un usage non industriel (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

13 - Affectation à une activité autre qu'industrielle d'une partie de l'établissement (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

NOTA. - L'acquisition ou la vente d'un établissement industriel entre ne constitue pas un changement de consistance ; elle peut, cependant, s'accompagner d'un changement de destination (passage de l'usage industriel à un autre) et être déclarée, pour l'application de l'article 1488 du C.G. 1.

C - Propriétés non bâties

14 - Changement de nature de culture (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

15 - Changement de résidence (à préciser : situation, etc.) (C1 de la fiche 10512, art. 1488 du C.G. 1)

MINISTÈRE DES DÉPARTEMENTS ET DES COMMUNES ET RÉGIONS

Le formulaire IL pour la modification d'une parcelle ou d'un local.
Le lien avec les données des Fichiers fonciers est explicité en partie 3 et en Annexe

Le calcul de l'impôt

La base d'imposition est calculée à partir de la valeur locative, à laquelle est appliquée abattements et exonérations, soit la formule suivante :

$$\text{base d'imposition} = \text{valeur locative} * (1 - \text{pourcentage d'exonération})$$

Les abattements

Les locaux et parcelles font l'objet d'un abattement forfaitaire :

- de 50 % pour le foncier bâti ;
- de 20 % sur le foncier non bâti, si ce terrain appartient à certaines catégories de culture (cf infra).

L'impôt est calculé à partir de cette nouvelle valeur, nommée « base d'imposition ».

Les exonérations

Les exonérations d'impôts peuvent être permanentes (= de plein droit) ou temporaires. Les exonérations permanentes sont liées au bien ou à son propriétaire, tandis que les exonérations temporaires sont liées à l'usage. Les exonérations peuvent être totales ou partielles.

De même, certaines exonérations ne sont accordées que si la commune délibère en ce sens. Il faut ainsi faire la différence entre exonération de plein droit (ie sur tout le territoire national) et exonérations soumises à délibération communale (restreinte sur certaines communes).

Contrairement à ce que leur nom peut laisser penser, les exonérations temporaires ne sont pas toutes bornées dans le temps. Cependant, elles sont liées à un type d'usage, et peuvent être révoquées si cet usage change. Par exemple, le foncier agricole est partiellement exonéré de taxe, sans limite de durée, mais apparaît dans les exonérations temporaires : un changement d'usage (passage en jardin par exemple) révoque cette exonération.

De manière générale, les exonérations temporaires doivent être demandées par le contribuable. De ce fait, certaines exonérations, portant sur de faibles montants, ne sont pas forcément demandées par les contribuables. C'est en particulier le cas pour le foncier non-bâti.

Mise à jour des informations liées à l'impôt

Outre les déclarations du propriétaire, il existe deux autres manières de mettre à jour les informations contenues dans les Fichiers fonciers : la commission communale des impôts directs et la constatation d'office par les services fiscaux. Les informations de ce paragraphe sont notamment tirées d'un rapport de la cour des comptes sur la mise à jour des bases cadastrales¹⁴.

¹⁴L'assiette des impôts locaux : la détermination des bases cadastrales et leur gestion par les services de l'État.
<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/2-assiette-impots-locaux.pdf>

La commission communale des impôts directs La commission communale des impôts directs est une commission constituée d'élus communaux. Elle possède un rôle consultatif pour évaluer les biens, déterminer les locaux-types dans le cadre des évaluations par comparaison. Chaque année, les services fiscaux transmettent à la commission les modifications de locaux et d'impositions qui touchent leur périmètre. Cette commission peut amender cette liste, et la proposer à l'administration fiscale. En particulier, elle peut demander à modifier les informations présentes sur certaines parcelles et locaux. La commission a ainsi un rôle de mise à jour des informations présentes dans les Fichiers fonciers.

La constatation d'office par l'administration fiscale Dans le cas de changement de caractéristiques physiques ou d'environnement, l'administration peut modifier les données liées à l'imposition. Pour le non-bâti, il peut notamment s'agir de constatations réalisées par les géomètres du cadastre lors d'interventions sur le terrain. Le rapport de la cour des comptes cité ci-dessus pointe cependant la faiblesse de ces dispositifs de mise à jour. En particulier, les services des impôts ne disposent pas d'assez de moyens pour réaliser des redressements et les constatations d'office.

Conclusion

Conclusion

Une fois ces éléments intégrés, il est nécessaire d'observer :

- les éléments permettant en pratique de calculer l'imposition (surface, nombre de pièces...),
- les exonérations fiscales portant sur les biens.

Dans les deux cas, il est intéressant de conclure sur l'utilisation de ces éléments pour les questions liées à l'aménagement du territoire, ainsi que sur la fiabilité de ces éléments.

En raison des spécificités entre bâti et non-bâti, ces éléments seront séparés en deux rapports distincts.



Cerema Hauts-de-France

44 ter Jean Bart - CS 20275 - 59019 LILLE Cedex

Tel : 03 20 49 60 00 – Fax : 03 20 53 15 25 – mel : dterNP@cerema.fr

www.cerema.fr