

FICHES PÉDAGOGIQUES



----> Intercommunalité

# Méthode de révision des valeurs locatives foncières à l'usage des élus locaux

UN SERVICE



# Méthode de révision des valeurs locatives foncières à l'usage des élus locaux

Ce document a été piloté par Christine Brémond,  
directrice d'études à Mairie-conseils,  
qui en a conçu le contenu et l'organisation avec le concours  
de Gisèle Costa, gérante de la société GC CONSEIL,  
spécialisée dans l'aide financière aux collectivités locales  
(communes et intercommunalités)

# SOMMAIRE

<b>LE CONTEXTE</b> .....	3
<b>LA DÉTERMINATION DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES (VLC)</b> .....	4
<b>L'évaluation foncière des propriétés bâties</b> .....	4
La valeur locative cadastrale (VLC) des locaux d'habitation .....	5
La VLC des locaux commerciaux .....	8
La VLC des locaux industriels .....	8
<b>La commission communale des impôts directs (CCID)</b> .....	9
La VLC des locaux destinés à l'habitation ou à usage professionnel .....	9
La VLC des locaux commerciaux et biens divers .....	9
<b>LA MÉTHODOLOGIE</b> .....	15
<b>ÉTAPE 1 : Constituer une équipe et rassembler les documents</b> .....	15
L'équipe de travail .....	15
Les documents de travail .....	15
<b>ÉTAPE 2 : Analyse des documents</b> .....	16
Analyse des locaux de référence .....	16
Analyse des états LANCELOT .....	17
Caractéristiques générales de la VLC des locaux d'habitation .....	19
<b>ÉTAPE 3 : Réévaluation des bases et calcul des gains</b> .....	21
Procédure adoptée .....	21
Classification et informatisation des locaux vacants .....	21
Analyse et traitement des locaux de catégorie 8 .....	21
Analyse et traitement des locaux de catégorie 7 .....	22
Analyse et traitement des catégories inférieures à 6 .....	22
<b>CONCLUSION</b> .....	25
<b>ANNEXES</b> .....	27
Classification des locaux .....	28
Fiches H1 6650, H2 6652, CBD 6660, U 6701, IL 6704 .....	30
Exemple de liste 41 .....	35
Exemple de fiches 6670 H, U, C - 6675 M, C, U, H .....	37
La taxe d'habitation .....	44
La taxe sur le foncier bâti .....	46
La taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères .....	52
La commission communale des impôts directs (c.c.i.d.) .....	54

# Le contexte

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation (TH) et la cotisation foncière des entreprises (CFE) figurent parmi les impôts directs locaux constituant des recettes pour les budgets des collectivités locales. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est également concernée, car elle porte sur toutes les propriétés assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou temporairement exemptées de celle-ci.

Par ailleurs, le paysage de la fiscalité locale s'est considérablement transformé en 2010 et 2011.

D'une part, la loi de finances pour 2010 a institué la contribution économique territoriale (CET) qui remplace la taxe professionnelle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, et a créé de nouveaux impôts sur les entreprises, affectés aux collectivités territoriales, dont en particulier la cotisation foncière des entreprises (CFE), pour laquelle la base d'imposition est constituée de la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière.

D'autre part, le système fiscal est modifié en profondeur par le transfert d'impôts entre niveaux de collectivités et entre l'Etat et les collectivités. En effet, le bloc communal va désormais percevoir de façon exclusive la taxe d'habitation (TH), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) et la cotisation foncière des entreprises.

Compte tenu de ces évolutions, il est encore plus essentiel qu'auparavant de mettre en place une stratégie de révision des valeurs locatives des bases.

Le mode de calcul des bases d'imposition est particulier pour chacune des taxes mais dans tous les cas, il fait intervenir la **valeur locative cadastrale** du local (articles 324L à 324X de l'annexe III du code général des impôts).

La mise à jour de ces bases par les services fiscaux est assurée par un suivi permanent des changements relatifs aux propriétés bâties de chaque commune, qu'il s'agisse des constructions nouvelles, des démolitions, des additions de construction, des changements d'affectation voire des rénovations conséquentes.

Les hypothèses d'évolution de la fiscalité locale sont devenues le socle des budgets locaux, dont elles conditionnent l'équilibre du budget de fonctionnement et la capacité de financement des investissements. Elles ne peuvent pas être uniquement appréhendées sous l'angle des taux.

# La détermination des Valeurs locatives cadastrales (VLC)

La valeur locative cadastrale est la notion fondamentale de la fiscalité directe locale, car elle est le fondement du calcul de la base des impôts directs. Les bases d'imposition des taxes directes locales (TH, TEOM et taxes foncières) reposent essentiellement sur la VLC (valeur locative cadastrale). La VLC est calculée par les services du cadastre avec le concours de la commission communale des impôts directs.

## PETIT RAPPEL HISTORIQUE

Lors de la révision générale de 1970, chaque propriétaire a fait une déclaration. Concrètement, le processus a été le suivant :

- on a fait un zonage géographique de la collectivité en l'organisant en zones locatives homogènes ;
- on a donc établi des valeurs de référence ou de comparaison dans chaque zone, pour chaque type et catégorie de biens (bâti, non bâti, locaux commerciaux et industriels).

À partir de là, chaque parcelle et chaque local ont été évalués pour obtenir une VLC. Cette valeur est une valeur de 1960 pour le foncier non bâti (VLC 60) et une valeur de 1970 pour le foncier bâti (VLC 70) ; dans les DOM, la VLC des propriétés bâties et non bâties a été calculée à partir des conditions du marché de 1975. Par la suite, les VLC ont été régulièrement corrigées par des coefficients d'actualisation et de revalorisation nationaux, pour tenir compte de l'érosion monétaire et de l'évolution des loyers.

## ■ L'évaluation foncière des propriétés bâties

### Les immeubles

Les immeubles sont répartis en deux groupes : les **maisons** et les **établissements industriels**.

Par **maisons**, on entend :

- les locaux d'habitation ou à usage professionnel autre qu'agricole, commercial, artisanal ou industriel (logements, cabinets des membres de professions libérales, parkings rattachés à un local réservé à l'habitation...) ;
- les locaux commerciaux (boutiques, magasins, ateliers, dépôts...) et biens divers autres que les établissements industriels (bureaux d'une entreprise, d'une association ou même d'une administration publique...) ;
- les biens divers : les établissements spéciaux construits et aménagés en vue d'une destination déterminée (hôtels, salles de cinéma, hôpitaux...).

Par établissements industriels, on entend :

- les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, des matériels et outillages mis en œuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant.

## ■ La valeur locative cadastrale (VLC) des locaux d'habitation

La valeur locative d'un immeuble est le loyer annuel normal de cet immeuble lorsqu'il est loué aux conditions du marché. La valeur locative cadastrale (VLC) est la valeur locative établie en conformité avec les règles qui permettent d'établir l'assiette de la taxe foncière ; il s'agit en réalité d'un loyer virtuel. En effet, la valeur locative cadastrale ne se calcule pas à partir de la valeur actuelle de location du bien, mais du loyer normal que pouvait produire l'immeuble au 1<sup>er</sup> janvier 1970. La valeur locative cadastrale est calculée par unité d'évaluation, l'unité étant le local, c'est-à-dire une propriété ou fraction de propriété faisant l'objet d'une utilisation distincte.

### → EXEMPLES

- 1 appartement = 1 local
- 1 appartement + 1 chambre de bonne = 2 locaux
- 1 maison = 1 local
- 1 maison + 1 garage communicants = 1 local
- 1 maison + 1 garage dans un bâtiment séparé = 2 locaux

La révision de 1970 a eu pour objet, après avoir déterminé des zones homogènes du point de vue locatif, de :

- choisir pour chaque zone les locaux représentatifs de chaque catégorie de locaux présents sur le territoire communal, afin de constituer une nomenclature de classement ;
- fixer, suivant le cas, des tarifs ou des valeurs locatives de référence par catégorie de local. Ce tarif ou cette valeur locative de référence exprime une valeur au mètre carré pondéré. Il est calculé à partir d'actes de location représentatifs du marché normal ;
- procéder au classement et à l'évaluation de tous les locaux, conformément à des règles d'évaluation déterminées, et par rapport aux termes de référence définis ci-dessus.

La valeur locative des locaux qui ont été construits après la révision est déterminée par comparaison avec celle des locaux de référence de la catégorie dans laquelle ils sont classés : ces locaux sont rattachés à une catégorie de la nomenclature de classement déjà établie (ou le cas échéant à une nouvelle catégorie qui peut être créée). Il leur est donc attribué une valeur locative 1970 (1975 dans les DOM). Depuis cette révision, les propriétaires doivent indiquer à l'administration les constructions nouvelles, les ajouts aux constructions existantes (art. 1406 du CGI), les changements de consistance et les changements d'affectation, par une déclaration dans les 90 jours de la réalisation de la modification.

La VLC résulte de l'application de neuf paramètres qui interviennent dans la fiche de calcul :

1. Surface totale des pièces et annexes affectées à l'habitation (m<sup>2</sup>)
2. Catégorie du logement
3. Importance du logement
4. Surface des dépendances
5. Degré d'entretien
6. Situation générale
7. Situation particulière
8. Existence ou non d'un ascenseur
9. Équipement et confort mesurés en équivalences superficielles

#### EXPLICATIONS

**Paramètre 1** Mesurable de façon non discutable.

**Paramètre 2** La classification appliquée aussi bien aux maisons individuelles qu'aux appartements comprend 8 catégories variant de 1 (grand luxe) à 8 (médiocre). (A noter qu'il n'y a souvent pas de catégorie 8 et beaucoup de catégories 4 et 5). Chaque catégorie est répertoriée par un ou plusieurs logements de référence de la commune, avec éventuellement des catégories intermédiaires pouvant varier de 20% par rapport au tarif de base de la catégorie. Les catégories se différencient selon quatre critères :

1. le caractère architectural de l'immeuble,
2. la qualité de la construction,
3. la distribution du local (conception générale),
4. l'équipement.

**Paramètre 3** Il se réfère à un barème détaillé qui est censé tenir compte du fait que la VL des logements spacieux est proportionnellement plus faible que celle des logements de même catégorie mais de dimension moindre.

**Paramètre 4** Mesurable de façon non discutable (garages, caves, remises...). On peut y apporter un correctif d'importance.

**Paramètre 5** Le degré d'entretien est estimé par un coefficient.

<i>État d'entretien</i>	<i>Valeur du coefficient</i>
Bon	1,2
Assez bon	1,1
Passable	1
Médiocre	0,9
Mauvais	0,8

#### > Explications

État bon : construction n'ayant besoin d'aucune réparation.

État assez bon : construction n'ayant besoin que de petites réparations.

État passable : construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci ne compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité.

État médiocre : construction nécessitant des réparations importantes bien que localisées.

État mauvais : La situation générale est évaluée par un coefficient, à partir des avantages et inconvénients du quartier ou de la commune, dont l'amplitude peut varier de 20% selon que cette situation est excellente, bonne, ordinaire, médiocre ou mauvaise. Ces avantages et inconvénients peuvent être notoires, marquants ou sans qualificatif.

**Paramètre 7** La situation particulière est évaluée par un coefficient à partir des avantages et inconvénients de l'immeuble sur le plan de la vue, de l'exposition, du bruit et de la présence d'aires de stationnement. L'amplitude de ce coefficient peut également varier de 20%, dans la même différenciation que la situation générale.

**Paramètre 8** L'existence ou non d'un ascenseur est un facteur mesurable de manière indiscutable.

**Paramètre 9** Les équivalences superficielles convertissent chaque élément de confort (eau courante, gaz, électricité, WC, baignoires, douches, lavabos, tout-à-l'égout, chauffage central) en mètres carrés selon un barème défini par la loi.

La surface pondérée totale est obtenue à partir des paramètres décrits précédemment, de la façon suivante :

- Mesure de la surface réelle des pièces (paramètre 1) ;
- Application d'une correction d'importance (paramètre 3) ;
- Application d'une correction d'ensemble composée de quatre éléments : une correction d'entretien (paramètre 5), deux corrections de situation générale (paramètre 6) et de situation particulière (paramètre 7), une correction d'ascenseur (paramètre 8).
- Évaluation des « équivalences superficielles », c'est-à-dire des équivalences en mètres carrés d'éléments de confort du local (paramètre 9, exemples : une baignoire : 5 m<sup>2</sup>, un lavabo : 3 m<sup>2</sup>...).
- Addition de la surface réelle corrigée et des équivalences superficielles, pour le local et ses dépendances.

Une fiche diagnostic permet d'établir cette surface pondérée totale.

Pour obtenir la valeur locative cadastrale du local, on applique donc un tarif d'évaluation (1970) à la surface pondérée totale.

La loi prévoyait que les VLC, fixées à la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 1970 (propriétés bâties) ou du 1<sup>er</sup> janvier 1961 (propriétés non bâties) seraient actualisées tous les trois ans et revalorisées chaque année pour prendre en compte l'évolution des loyers. En réalité, cette actualisation n'a eu lieu qu'une seule fois en 1980 ; un premier coefficient dit **d'actualisation 1980** est donc appliqué pour la période 1970-1980. Ce coefficient est spécifique à chaque département ([http://doc.impots.gouv.fr/aida/brochures\\_idl2010/ud\\_015.html](http://doc.impots.gouv.fr/aida/brochures_idl2010/ud_015.html)) et reflète l'évolution du marché locatif au niveau départemental entre 1970 et 1980. (Il existe généralement un coefficient pour les locaux d'habitation différent de celui pour les locaux commerciaux. Il n'est pas utilisé pour calculer la base de la cotisation foncière des entreprises qui remplace en partie la taxe professionnelle à compter de 2010, aussi parle-t-on de valeur locative foncière plutôt que de VLC.)

À partir de 1981, on a appliqué annuellement un coefficient de revalorisation nationale (fixé par la loi de finances). Le cumul des coefficients nationaux successifs correspond à l'évolution des loyers constatée entre le 1<sup>er</sup> janvier 1978 (date de référence des impositions de 1980) et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition ([http://doc.impots.gouv.fr/aida/brochures\\_idl2010/ud\\_015.html](http://doc.impots.gouv.fr/aida/brochures_idl2010/ud_015.html)). Ainsi pour 2011, les valeurs locatives de l'année précédente sont majorées de 2% (fixées par la loi de finances).

C'est une valeur locative actualisée et revalorisée qui sera utilisée pour le calcul des bases, de la façon suivante :

- Base de TH : 100% de la VLC du logement occupé par le contribuable moins les abattements.
- Base de la TFPNB : 80% de la VLC du terrain considéré.
- Base de la TFPB : 50% de la VLC du local imposé.
- CFE : 100% de la VLC moins réductions éventuelles.



## → EXEMPLE DE CALCUL DE VLC POUR UN LOGEMENT SITUÉ DANS LE CALVADOS

- Surface réelle des pièces et annexes : 70 m<sup>2</sup>
- Correctif d'importance (cf. tableau 1 ci-dessous) : 1,7 x 20 m<sup>2</sup> (20 premiers mètres) + 0,9 x 50 m<sup>2</sup> (2<sup>e</sup> tranche) = 79 m<sup>2</sup>
- Correctif d'ensemble (cf. tableau 1) : [1,2 (correctif d'entretien) + 0,05 (situation particulière) + 0,05 (ascenseur)] x 79 m<sup>2</sup> = 102 m<sup>2</sup>
- Équivalences superficielles (cf. tableau 2) : 4 (eau courante) + 2 (électricité) + 3 (WC) + 5 (baignoire) + 6 (2 lavabos) + 3 (tout à l'égout) + 10 (5 chauffages) = 33 m<sup>2</sup>
- Surface pondérée totale : 102 m<sup>2</sup> + 33 m<sup>2</sup> = 135 m<sup>2</sup>
- Catégorie : 4
- Valeur locative 1970 /m<sup>2</sup> du logement de référence de catégorie 4 : 3 euros par m<sup>2</sup>
- Coefficient d'actualisation pour le Calvados : 1,66 \*
- Coefficient national de revalorisation cumulé 2011 : 2,891 = coefficient cumulé 2010 (2,834) x revalorisation 2011 (2%)
- VALEUR LOCATIVE 2011 : 3 x 1,66 x 2,891 x 135 = 1 943 euros

\* Ce coefficient est différent pour chaque département (à demander aux services fiscaux).

## 1. Tableau des catégories foncières

Catégories foncières	MAISONS INDIVIDUELLES				IMMEUBLES COLLECTIFS			
	1 <sup>ère</sup> tranche (les 20 premiers m <sup>2</sup> )	2 <sup>e</sup> tranche		3 <sup>e</sup> tranche	1 <sup>ère</sup> tranche (les 20 premiers m <sup>2</sup> )	2 <sup>e</sup> tranche		3 <sup>e</sup> tranche
	Coeff.	De 20 m <sup>2</sup> à : (m <sup>2</sup> )	Coeff.	Coeff.	Coeff.	De 20 m <sup>2</sup> à : (m <sup>2</sup> )	Coeff.	Les m <sup>2</sup> suivants
1 <sup>ère</sup> catégorie	3,00	400	0,90	0,75	2,60	350	0,90	0,75
2 <sup>e</sup>	2,50	320			2,20	260		
3 <sup>e</sup>	2,10	240			1,90	200		
4 <sup>e</sup>	1,70	160			1,60	140		
5 <sup>e</sup>	1,45	110			1,35	90		
6 <sup>e</sup>	1,30	80			1,25	70		
7 <sup>e</sup>	1,20	60			1,15	50		
8 <sup>e</sup>	1,10	40			1,05	30		

## 2. Tableau des équivalences superficielles

Eau courante	4 m <sup>2</sup>	1 lavabo (ou bidet)	3 m <sup>2</sup>
Gaz (installation fixe)	2 m <sup>2</sup>	WC particulier	3 m <sup>2</sup>
Electricité	2 m <sup>2</sup>	Raccordement à l'égout	3 m <sup>2</sup>
1 baignoire	5 m <sup>2</sup>	Vide ordures	3 m <sup>2</sup>
Receveur de douche ou bac à laver	4 m <sup>2</sup>	Chauffage central (par pièce et annexe d'hygiène)	2m <sup>2</sup> par radiateur

## ■ La VLC des locaux commerciaux

Trois méthodes d'évaluation sont prévues pour la fixation de la VLC :

- **méthode du bail** pour les immeubles loués dans des conditions normales au 1<sup>er</sup> janvier 1970 (art. 1498-1<sup>o</sup> du CGI) ;
- **méthode de la comparaison** (art. 1498-2<sup>o</sup> du CGI) pour les immeubles non loués au 1<sup>er</sup> janvier 1970, ou loués dans des conditions anormales, ou occupés par leur propriétaire ou un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit (conditions non représentatives du marché) ;
- **méthode de l'appréciation directe** (art. 1498-3<sup>o</sup> du CGI) : pour les immeubles ne pouvant faire l'objet de l'une des deux autres méthodes, la valeur vénale est recherchée dans les actes constituant l'origine de propriété de l'immeuble (acte de vente, déclaration de succession...).

## ■ La VLC des locaux industriels

La méthode d'évaluation des établissements industriels est différente selon leur régime d'imposition. Il s'agit soit de la méthode générale, dite méthode comptable (entreprises soumises au régime réel d'imposition), soit de la méthode particulière (entreprises soumises au régime du micro BIC).

## ■ La commission communale des impôts directs (CCID)

La composition de la commission communale des impôts directs et le mode de désignation de ses membres est donnée en annexe (article 1650 du CGI).

Le rôle de la CCID en matière de fiscalité directe locale est essentiel :

- Établissement de la liste des locaux de référence et des locaux types.
- Détermination de la surface pondérée et du tarif d'évaluation correspondant.
- Évaluation des propriétés bâties.
- Participation à l'élaboration des tarifs d'évaluation des propriétés non bâties.
- Avis sur les réclamations relatives à la TH et à la TEOM.
- Avis sur les nouvelles valeurs locatives présentées par les services fiscaux.
- Prise de décision sur les révisions proposées par les services à travers les listes 41.

## ■ La VLC des locaux destinés à l'habitation ou à usage professionnel

La catégorie des locaux d'habitation ou à usage professionnel concerne :

- les locaux d'habitation proprement dits ;
- les locaux utilisés pour une activité salariée à domicile ;
- les locaux ou parties de locaux qui servent à l'exercice d'une profession autre qu'agricole, commerciale, artisanale ou industrielle, telle que géomètre-expert, notaire, médecin, vétérinaire, architecte, avocat, expert-comptable, huissier, ingénieur conseil...

La valeur locative 1970 des locaux d'habitation ou à usage professionnel est présentée pour avis à la commission communale des impôts directs et servira de base pour les impositions locales.

## ■ La VLC des locaux commerciaux et biens divers

La catégorie des locaux commerciaux et biens divers regroupe :

- les locaux affectés à un usage commercial ou agricole ;
- les locaux utilisés par l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics, les organismes publics ou semi-publics quel que soit le mode juridique d'occupation par ces organismes (prise à bail, occupation à titre gratuit ou occupation par le propriétaire) ;
- les locaux occupés par des personnes morales dont l'objet statutaire est essentiellement non lucratif (association par exemple) ;
- les ateliers d'artisans ;
- les éléments isolés et les dépendances des établissements industriels situés en dehors de l'enceinte même des établissements.

La détermination de ces valeurs locatives en base 1970 est, dans la majorité des cas, réalisée par comparaison. Conformément aux dispositions de l'article 1498 du code général des impôts, la méthode par comparaison consiste à attribuer au local une valeur locative proportionnelle à celle qui a été adoptée pour d'autres locaux présentant le plus de similitudes au niveau de l'affectation, de la situation et de la structure du bien, et pris comme types. À défaut de termes de comparaison, la méthode par appréciation directe, qui consiste à appliquer un taux d'intérêt à la valeur vénale que le local aurait pu avoir au 1<sup>er</sup> janvier 1970, peut être utilisée. La valeur locative 1970 des locaux commerciaux et biens divers est alors présentée pour avis à la commission communale des impôts directs et servira de base pour les impositions locales.

La valeur locative des terrains et bâtiments à usage industriel inscrits à l'actif du bilan d'une entreprise astreinte aux obligations définies à l'article 53A du code général des impôts est déterminée à partir de leur prix de revient. Pour ces établissements évalués par la méthode comptable, seule la valeur locative de l'année (actualisée et revalorisée) est présentée pour information à la CCID.

Afin de mettre à jour les bases d'imposition des taxes locales, les services fiscaux opèrent un suivi permanent des changements relatifs aux propriétés bâties de chaque commune qu'il s'agisse des constructions nouvelles, des démolitions, des additions de construction, des changements d'affectation voire des rénovations conséquentes.

Dans l'intervalle de deux révisions, la VLC de base fait l'objet de mises à jour annuelles pour tenir compte,

- d'une part, des changements physiques modifiant l'état de l'immeuble au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. C'est le moment idéal pour procéder aux corrections en cas de décalage par rapport à la réalité du bâtiment ;
- d'autre part, de l'évolution générale des loyers répercutée automatiquement par les services fiscaux à travers le coefficient de revalorisation annuelle vu précédemment.

Attention, la VLC ne peut être rectifiée que si l'incidence cumulée dans le temps des changements est appelée à faire varier l'évaluation initiale de plus de 10%.

## Quels sont les changements physiques affectant le local ?

### Les constructions nouvelles ou reconstructions

Ce changement est soumis à déclaration auprès du bureau du cadastre ou du centre des impôts fonciers dans les 90 jours de la réalisation. En fonction de l'affectation réservée à la construction le formulaire est différent.

- **Maison individuelle** : Déclaration H1 n° 6650 (CERFA n°10867\*04) pour les locaux d'habitation et à usage professionnel.

- **Appartement (et dépendances) situés dans un immeuble collectif** : Déclaration H2 n° 6652 (CERFA n°10869\*03) pour les locaux d'habitation et à usage professionnel.
- **Établissement industriel créé à partir de constructions nouvelles imposé selon un régime réel** : Déclaration U n° 6701 (2 pages).
- **Local commercial et bien divers, établissement industriel au régime du forfait** : Déclaration CBD n° 6660 (4 pages).
- **Local d'habitation, professionnel ou commercial à caractère exceptionnel** : Déclaration ME.

## Les changements de consistance modifiant la superficie et les changements d'affectation

Ces changements sont soumis à déclaration auprès du bureau du cadastre ou du centre des impôts fonciers dans les 90 jours de la réalisation : déclaration IL n° 6704 (CERFA n° 10517\*02).

Il s'agit en général de démolitions partielles ou totales, de surélévations, ou d'un logement transformé en local commercial. Si le changement conduit à la création d'un local, on utilise la déclaration H1. Dans le cas d'une transformation d'un bâtiment rural, on utilise les déclarations H1, H2, CBD, ME, ou U selon le cas. Les changements de caractéristiques physiques (ne modifiant pas le volume ou la superficie habitable) et les changements d'environnement (modifiant de manière substantielle le voisinage de l'immeuble) ne font pas l'objet de déclaration par les redevables. Ils sont constatés d'office par l'administration, au vu d'informations provenant en général des réclamations de propriétaires motivées par la dépréciation de leur propriété ou de demandes émanant des maires (via la CCID). Ces documents sont disponibles sur [http://doc.impots.gouv.fr/aida/brochures\\_idl2010/ud\\_015.html](http://doc.impots.gouv.fr/aida/brochures_idl2010/ud_015.html)

- **Les changements de caractéristiques physiques** : ce sont des travaux d'amélioration ou la dépréciation directe durable, tels que la remise en état ou l'adjonction d'équipements nouveaux, le défaut d'entretien...
- **Les changements d'environnement** : il s'agit de l'intervention d'événements extérieurs aux locaux, tels que les modifications positives ou dégradations touchant à l'urbanisme, aux équipements collectifs, une rénovation urbaine, un parc de loisirs, de nouvelles voies de communication...

La « liste 41 bâti » recense tous les locaux de la commune pour lesquels un changement a été pris en compte par le centre des impôts fonciers depuis la précédente session de la CCID. Elle présente pour chacun d'entre eux l'évolution de son évaluation. La liste 41 bâti est scindée en deux suivant le type de local :

- la liste 41 HP réservée aux locaux d'habitation ou à usage professionnel et aux dépendances,
- la liste 41 CBD réservée aux locaux commerciaux, aux biens divers et aux établissements industriels.

Les listes 41 sont transmises par les services fiscaux à la CCID, afin qu'elle s'assure que l'administration a bien été informée de toutes les modifications à effectuer et que tous les changements ont été correctement évalués par cette dernière.

Après examen par la CCID, les observations de la commission sont portées sur les deux bordereaux d'accompagnement de la liste n° 6674. Dans tous les cas, ces bordereaux devront être renvoyés au service, accompagnés des listes 41 bâti, pour l'informer du résultat des travaux de la CCID.

Les données issues de la révision 1990 sont désormais reprises dans des listes 41 séparées (liste 41 HP REV et liste 41 CBD REV). La loi d'incorporation de ces données n'ayant pas été votée, ces listes sont transmises aux collectivités qui en font expressément la demande.

Un aperçu de la liste 41 figure en pages suivantes (→ <http://www.maires.correze.net/files/fck/File/documentationccid.pdf>).

DEPARTEMENT

LOCAUX D'HABITATION OU PROFESSIONNELS  
LISTE DES CHANGEMENTS A SOUMETTRE A LA CCID  
POUR AVIS SUR LES NOUVELLES VALEURS LOCATIVES

SERVICE

Service gestionnaire  
de la taxe foncière

COMMUNE : 000

MONTANTS EN EUROS

N°	DONNEES GENERALES DU LOCAL		LOCAL ANC-VL70	NOUVELLE VL70	NOUVELLE AFF NP	SURF		EVALUATION			MOTIF MISE A JOUR	
	PARCELLE - INVARIANT	ADRESSE DU LOCAL				REELLE	EQ	COR	T	CAT		
1	AB 120 A	20 PL DU MARCHÉ	MAISON	333	HAB	3	74	29	105		5M	LOCAL COMMERCIAL REPRIS EN H
2	AB 20 B	11 GRANDE RUE	APPARTEMENT		HAB	2	40	28	120		6	
3	AD 25 A	18 RUE DE L'ORANGERIE	DEPENDANCE		HAB	GA	25		105			B CONSTRUCTION NOUVELLE CHANGEMENT
4	AC 10 A	24 B RUE ANDRÉ LAFON	MAISON	431	HAB	6	150	55	110		4	DE CONSISTANCE

Numéro d'ordre

Numéro d'identification  
du local

Parcelle d'assise du local (section  
et numéro de plan) et lettre du  
bâtiment

Nature du local

Ancienne valeur  
locative 70

Nouvelle valeur locative 70  
soumise à l'avis de la CCID

Affectation du local

Nombre de pièces du local  
ou nature de la dépendance

EQ : Equivalences superficielles (m²)  
COR : Correctif d'ensemble  
CAT : Catégorie

Précision sur le motif de la mise à  
jour de l'évaluation (facultatif)

• **LOCAL** : la nature du local est éditée sur 10 caractères seulement, ce qui impose les abréviations suivantes :

M. EXCEPTIO	Maison exceptionnelle (grand hôtel, château...)	M.PARTA GEE	Maison partagée (située sur deux communes au moins)
LOC. COMMUN	Locaux communs	SOL MAISON	Sol de maison partagée
DEPENDANCE	Dépendance bâtie isolée		

• **NOUVELLE VL 70** :

Il s'agit de la nouvelle valeur locative 70 de la partie d'évaluation du local. En effet, un local peut être décomposé en parties d'évaluation en fonction de leur nature (partie principale, dépendances bâties ou non bâties) et de leur affectation (habitation, professionnelle).  
**Remarque** : la nouvelle valeur locative totale du local, qu'il convient de comparer avec l'ancienne (ANC-VL70), s'obtient en cumulant les nouvelles valeurs locatives de chacune de ses différentes parties d'évaluation.

• **AFF** :

Cette donnée indique l'affectation de chaque partie d'évaluation du local à l'aide des codes suivants :

HAB	Habitation
PRO	Professionnel

• **NP** :

Cette donnée indique, si elle prend une valeur numérique, le nombre de pièces de la partie d'évaluation du local (cuisines, salles d'eau et annexes non comptées) ou dans les autres cas, la nature de la dépendance que constitue la partie d'évaluation. Dans ce dernier cas, les codes suivants sont utilisés:

GA	Garage	CV	Cave	DC	Dépendances locaux communs	PS	Piscine
GP	Garage - parking	RS	Remise	PI	Pièce indépendante	SR	Serre
PK	Parking	BC	Bûcher	PA	Dépendance pur agrément	JH	Jardin d'hiver
BX	Box	BD	Buanderie	CD	Chambre de domestique	TR	Terrasse
CL	Cellier	GR	Grenier	GC	Grenier - cave	TT	Toiture - terrasse

• **SURF REELLE** :

Il s'agit de la surface réelle de la partie principale ou de la dépendance si la partie d'évaluation est affectée à un usage d'habitation ou professionnel.

- EQ :

Il s'agit de la conversion en m<sup>2</sup> des éléments de confort et d'équipement du local déclarés par le propriétaire (eau, chauffage central, électricité...). Cette conversion est établie à partir d'un barème d'équivalences superficielles pour chaque élément de confort.

- COR :

Ce correctif d'ensemble (défini à partir de l'état d'entretien de la partie d'évaluation, de sa situation et, le cas échéant, d'un correctif d'ascenseur) permet d'ajuster la valeur locative à prendre en compte.

- SÉRIE- TARIF (T):

Cette donnée permet de distinguer différentes zones d'une commune ayant chacune nécessitée une classification particulière des locaux. Elle ne sera pas éditée pour les communes à série tarif unique.

- CAT :

Il s'agit de la catégorie prise en compte pour la partie d'évaluation. Elle peut prendre les valeurs suivantes :

Pour la partie principale à usage d'habitation ou professionnel (la lettre M symbolise les catégories intermédiaires ex : 4>4M>5)				Pour les dépendances ordinaires isolées (garages, remises,...)		Pour les dépendances d'agrément (piscines)	
	Impression d'ensemble		Impression d'ensemble		Impression d'ensemble		Impression d'ensemble
Valeur 1	Grand luxe	Valeur 5	Assez confortable	Valeur A	Bonne	Valeur AA	Bonne
Valeur 2	Luxe	Valeur 6	Ordinaire	Valeur B	Passable	Valeur BA	Passable
Valeur 3	Très confortable	Valeur 7	Médiocre	Valeur C	Médiocre	Valeur CA	Médiocre
Valeur 4	Confortable	Valeur 8	Très médiocre	Valeur D	Mauvaise	Valeur DA	Mauvaise

- MOTIF MIS E A JOUR :

Cette donnée, facultative, permet de préciser les éléments ayant conduit à la nouvelle évaluation.

- TYPE :

Il s'agit du type de procès verbal utilisé pour procéder à l'évaluation.

- PV.N°:

Cette donnée correspond au numéro du local – type figurant sur le procès – verbal.

- TARIF :

Cette donnée désigne le tarif en euros / m<sup>2</sup> du local - type utilisé.

- AJUST :

Cette donnée représente l'ajustement éventuellement pratiqué sur la valeur locative pour tenir compte des différences significatives existant entre le local – type et le bien à évaluer. Ces ajustements portent sur des critères définis par l'article 324 AA du CGI. Par exemple, un ajustement de 0.9 équivaut à une baisse de 10 % de la valeur locative.



# La méthodologie

## ■ ÉTAPE 1

### Constituer une équipe et rassembler les documents

#### ■ L'équipe de travail

L'organisation type pour effectuer avec succès la révision des bases fiscales est la suivante :

- Une équipe réduite, soudée et impliquée, constituée du maire, des adjoints aux finances et à l'urbanisme, ainsi qu'un personnel administratif chargé de collecter l'ensemble des informations.
- Une bonne articulation avec les services fiscaux, car la modification des valeurs locatives ne peut être réalisée que par eux.
- Enfin une commission communale des impôts directs très dynamique.

Bien entendu l'accent va plutôt être mis sur les locaux d'habitation qui posent le plus de problèmes d'évaluation.

#### ■ Les documents de travail

Les documents de travail nécessaires pour réaliser la réévaluation des bases locatives sont les suivants :

- État LANCELOT qui donne les éléments relatifs aux paramètres de calcul de la VLC d'un local.
- Fiches n° 6670H, n° 6670C et n° 6670U des procès-verbaux des locaux de référence et des locaux types ([www.atelier-taxeslocales.fr](http://www.atelier-taxeslocales.fr)).
- Les planches du cadastre numérisé.
- Le registre des permis de construire.
- Les fiches n° 6675H, n°6675U, n°6675C de calcul des VL70, respectivement, des locaux d'habitation et à usage professionnel ordinaires, des usines et autres établissements industriels, des locaux commerciaux et biens divers ordinaires et maisons exceptionnelles ([www.atelier-taxeslocales.fr](http://www.atelier-taxeslocales.fr)).
- Les listes 41.
- Le cédérom VisuDGFIP contenant les données cadastrales.



## ■ ÉTAPE 2

### Analyse des documents

#### Au préalable

Il est absolument indispensable de faire le point sur les documents existants en mairie (services de l'urbanisme ou des finances). On commencera par accéder aux procès verbaux des locaux de référence et des locaux types. S'il apparaît une anomalie de classement pour ces locaux (par exemple, un local classé en catégorie 8 en 1970 et réhabilité depuis), il faut alerter les services fiscaux et demander à la CCID de corriger ces anomalies.

À partir d'une bonne connaissance du terrain, de l'analyse du registre des permis de construire récents (3 ans) et des sections cadastrales, on vérifie que tous les locaux ont bien été pris en compte par les services fiscaux. Il arrive fréquemment qu'une mauvaise coordination, due en particulier aux charges importantes du géomètre du cadastre, fasse prendre du retard dans cette prise en compte. Ce travail est à effectuer régulièrement.

#### ■ Analyse des locaux de référence

Ce travail s'effectue à partir des fiches n° 6670. Pour chaque type de local on fera un tableau de ce type :

	N°	ADRESSE	CARACTÉRISTIQUES, CONSISTANCE, CONFORT, SURFACE PONDÉRÉE	TARIF D'ÉVALUATION DU M <sup>2</sup> PONDÉRÉ
CATÉGORIE 1	1			
	2			
CATÉGORIE 2	3			
CATÉGORIE 8	15			
	16			

On ira vérifier la réalité des locaux de référence et on proposera éventuellement une modification des locaux de référence.

## ■ Analyse des états LANCELOT

Ces documents constituent la colonne vertébrale du travail d'analyse des valeurs locatives. On donne ici les éléments permettant de les interpréter correctement.

```

DTR GENERALE FINANCES PUBLIQUES
-----
C A D A S T R E
-----
I CSI : ORLPHO0 I
I I I
I DATE ET HEURE I
I 22/07/11 04H21 I
I I I
-----

L A N C E L O T
-----
LISTE LANCELOT N°1
-----

I I
I DIRECTION : 2AD I
I SERVICE : 4101 I
I CDIP AJACCIO I
I I I
I I
I QUALITE : DGFIP I
I DEMANDEUR : I
I DEMANDE NO : 00023 I
I LISTE NO : 001 I
-----

DOMAINE : BATI SITUATION : ACTUALISEE
NOMBRE D'EXEMPLAIRES : 1
NIVEAU DE CONFIDENTIALITE : 2

SELECTION EFFECTUEE SUR:
-----
VALEUR(S)
= N (locaux d'habitation)

NOM DE LA DONNEE L'ELLE LONG
COOAF AFFECTATION

TRI EFFECTUEE PAR:
-----
PREFIXE
SECTION
NUMERO DE PLAN
LETTRE DE BATIMENT
ENTREE
NIVEAU
PORTE
NUMERO DE PEV

```

DIR GENERALE FINANCES PUBLIQUES C A D A S T R E		L A N C E L O T LISTE LANCELOT N°1		DIRECTION : 2A0 SERVICE : 0000 DEPARTEMENT DEMANDEUR : DEMANDE NO : 00021 LISTE NO : 001 SITUATION : ACTUALISEE	
CSI : ORLPROD	COMMUNE :	CODE CNE : 031			
DATE ET HEURE 22/07/11 04H21	VOIE : 00019	AJA ALLA FIGA			
CRITERES : AFFECTATION = H					
IDENTIFIANT	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF			OBSERVATIONS
IPRF SS PLAN BT ES NT PORTE PEV INUVG R	NOMPROP PRENOM ADRESSE	NUPER	SURFPP	SUPOT CA	
		LC NP	VLCAL	CE	
		AACT	EQSL	CSP	
AC 0227 A 01 00 01001 001 5164	RES CORALLINES BT C	MBD3BM	52	79 6	
IS285	0000	MA 5	229	1,00	
	20090	1890	19	+0,00	
AC 0238 A 01 00 01001 001 5165	POZZO	MBD3BM	100	143 5	
IS286	0000	MA 5	500	1,20	
	20167	1903	23	+0,00	
D 0157 A 01 00 01001 003 4600	DOMINICACCI	MBDCMP		49 8	
IS407	0000	ES 0		119	
	20119				
D 0227 A 01 00 01001 001 4601	RENASCA CHEM D ACQUA LONGA MEZZAVIA	MBBSP3	70	135 6	
IS408	0000	MA 5	392	1,20	
	20167	1945	19	+0,00	
D 0227 A 01 01 01001 001 98836	LIEU DIT GROTTA PLAINE DE CUTTOLI	MBGGFJ	47	92 6	
IS408	0000	MP 3	267	1,20	
	20167	1945	17	+0,00	
D 0227 A 01 01 01002 001 98837	CRS NAPOLEON	MBBSP5	47	76 6	
IS408	0024	MP 4	220	1,20	
	20000	1945	16	+0,00	
I PAGES I CNE : 000005 I SERVICE : 000005 I DIR : 000005 I I					

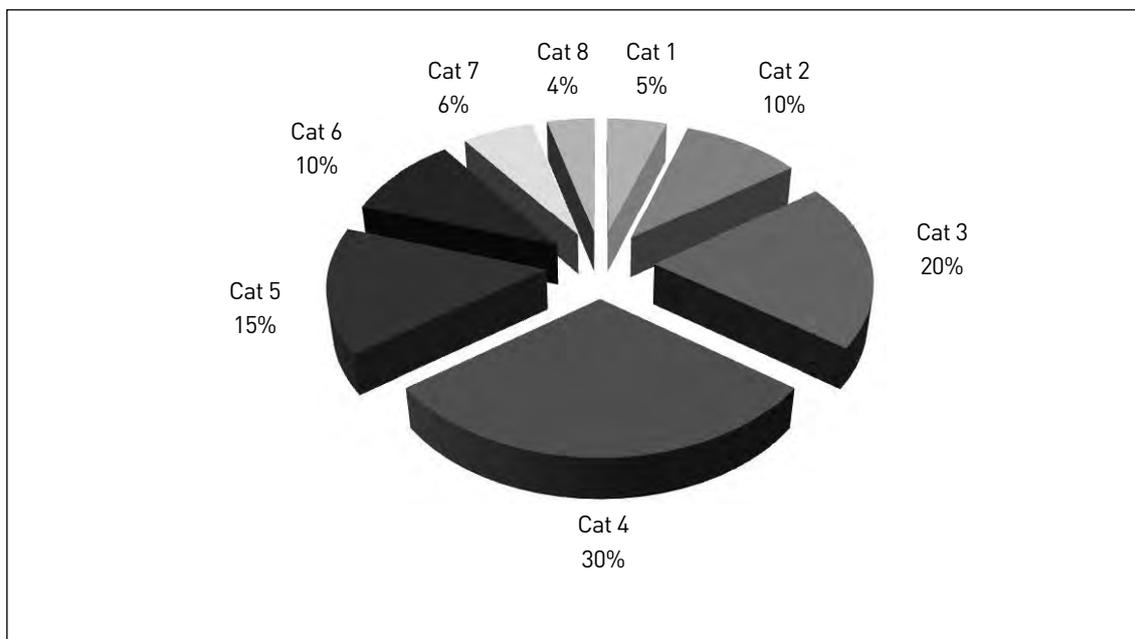
DESCRIPTIF	NUPER	SURFPP	SUPOT CA	LC NP	VLCAL	CE	AACT	EQSL	CSP
MBD3BM	52	79 6							
MA 5		229	1,00						
1890	19		+0,00						

#### Explication

- MBD3BM : numéro de la personne
- 52 m<sup>2</sup> : surface partie principale
- 79 m<sup>2</sup> : surface pondérée
- 6 : catégorie de classement du local
- MA : nature du local
- 5 : nombre de pièces
- 229 euros : valeur locative
- 1 : correctif d'entretien
- 1890 : année de construction
- 19 m<sup>2</sup> : équivalences superficielles
- 0,00 : correctif de situation particulière

## ■ Caractéristiques générales de la VLC des locaux d'habitation

À partir de l'état Lancelot on comptabilisera le nombre de maisons individuelles et d'appartements par catégorie de confort, et on en fera une représentation graphique selon la forme suivante :



NOMBRE DE LOCAUX			
CATÉGORIE DE CONFORT	MAISONS INDIVIDUELLES	APPARTEMENTS	TOTAL
[1] GRAND LUXE	10	20	30
[2] LUXE	20	40	60
[3] TRÈS CONFORTABLE	30	60	90
[4] CONFORTABLE	50	100	150
[5] ASSEZ CONFORTABLE	40	80	120
[6] ORDINAIRE	30	60	90
[7] MÉDIOCRE	20	40	60
[8] TRÈS MÉDIOCRE	10	20	30
<b>TOTAL</b>	<b>210</b>	<b>420</b>	<b>630</b>

On dressera un tableau indicatif des valeurs locatives moyennes des locaux d'habitation en fonction des catégories.

<b>VALEURS LOCATIVES MOYENNES</b>			
<b>CATÉGORIE DE CONFORT</b>	<b>MAISONS INDIVIDUELLES</b>	<b>APPARTEMENTS</b>	<b>ENSEMBLE DES LOCAUX D'HABITATION</b>
[1] GRAND LUXE	10 000	9000	9333
[2] LUXE	8000	7000	6000
[3] TRÈS CONFORTABLE	7000	6000	6333
[4] CONFORTABLE	6000	5000	5333
[5] ASSEZ CONFORTABLE	4000	3000	3333
[6] ORDINAIRE	3000	2000	2333
[7] MÉDIOCRE	1000	900	933
[8] TRÈS MÉDIOCRE	500	300	367
<b>VALEUR LOCATIVE MOYENNE</b>	<b>5480</b>	<b>4501</b>	<b>4827</b>

À l'issue de cette étape, on aura une idée précise du travail à accomplir. La priorité sera donnée aux catégories 7 et 8.

- Si l'analyse fait apparaître un nombre important de locaux en catégorie 7 et 8, il sera aisé de mettre en place une stratégie globale de réajustement.
- Si au contraire, l'analyse fait apparaître un nombre peu important de locaux en catégorie 7 et 8, on privilégiera une étude au cas par cas.

Pour les catégories 4, 5, 6, l'approche est plus complexe et nécessite une organisation différente, qu'on abordera plus loin.

## ■ ÉTAPE 3

### Réévaluation des bases et calcul des gains

#### ■ Procédure adoptée

L'objectif est de détecter les locaux sous-évalués en raison du classement dans une mauvaise catégorie, et donc d'évaluer le différentiel en valeur locative qui en découle. Les étapes sont les suivantes :

- Établissement de listes de locaux par catégorie.
- Détection d'éléments discordants par catégorie : ces informations sont données par l'équipe mise en place à partir soit d'inspections sur le terrain, soit d'éléments cadastraux ou tous autres moyens (par exemple, les piscines peuvent être repérées par photographie aérienne).
- Transmission aux services fiscaux de listes de locaux à modifier par catégorie.

#### ■ Classification et informatisation des locaux vacants à partir de la liste 1767bis actualisée

Selon la DGI, un local est considéré comme vacant lorsqu'il est vide d'occupant et de meubles au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Les collectivités locales et leurs groupements dotés d'une fiscalité propre sont destinataires, sur leur demande, de la part des services fiscaux (JO du 9 mars 2006) du fichier des locaux vacants 1767bis-Com, transmis sur support CD-Rom. Ce fichier donne l'adresse du local, sa nature, sa valeur locative, la première année de vacance, le nom et l'adresse du propriétaire. Toutefois, ce fichier ne distingue pas les locaux vacants suivant leurs catégories.

Le travail va donc consister à vérifier la réalité de la vacance, soit par une visite sur le terrain, soit par tout autre moyen, puis, pour chaque type de local (maison, appartement, parking, garage...) à traiter ces informations sous la forme d'un tableau, analogue à celui-ci :

APPARTEMENTS VACANTS : NOMBRE X			
NUMÉRO	ADRESSE	INCOHÉRENCE CONSTATÉE	GAIN EN VL
1			
2			
X			
			<b>TOTAL :</b>

#### ■ Analyse et traitement des locaux de catégorie 8

Ils représentent en général un faible nombre de locaux. Lorsqu'on repère un local qui devrait *a priori* se trouver en catégorie 7, on estime en première approche le gain en VL à partir des valeurs moyennes des catégories, soit en fait :  $[VL_{\text{moyen}}(7) - VL_{\text{moyen}}(8)]$ . C'est-à-dire qu'ici, on impactera la VL uniquement en

multipliant la surface pondérée du local par une valeur au mètre carré pondérée plus importante, et non pas en modifiant les autres paramètres qui entrent dans le calcul de la VL, ce qui permet d'aller plus vite.

LOCAUX DE CATÉGORIE 8 : NOMBRE Z				
NUMÉRO	ADRESSE	INCOHÉRENCE CONSTATÉE	GAIN EN VL	
1			Passage de cat 8 à 7	Passage de cat 8 à 6
2				
Z				
			<b>TOTAL :</b>	

### ■ Analyse et traitement des locaux de catégorie 7

On procède de la même façon que pour les locaux de catégorie 8, en envisageant uniquement un passage en catégorie 6, ce qui paraît plus réaliste. On établira donc un tableau de la forme suivante, avec un gain en VL estimé pour chaque local de :  $[VL_{\text{moyen}}(6) - VL_{\text{moyen}}(7)]$ .

LOCAUX DE CATÉGORIE 7 : NOMBRE Y				
NUMÉRO	ADRESSE	INCOHÉRENCE CONSTATÉE	GAIN EN VL	
1			Passage de cat 7 à 6	
2				
Y				
			<b>TOTAL :</b>	

### ■ Analyse et traitement des catégories inférieures à 6

À partir de la catégorie 6, le nombre de locaux devient important et la méthodologie à mettre en place dépend considérablement de la taille de la commune et de ses caractéristiques physiques. L'équipe de travail pourra alors être amenée à mettre en place une autre organisation en fonction de ces caractéristiques : par exemple, travailler par quartier, par rue ou par planche cadastrale.

→ **EXEMPLE**

**Soit une commune qui comprend 3000 locaux imposables (10 000 habitants).**

La première étape a conduit au dénombrement suivant : 1000 maisons individuelles et 2000 appartements. La répartition des maisons et appartements en catégories 7 et 8 présentant des incohérences est la suivante :

NOMBRE DE LOCAUX		
CATÉGORIE	MAISONS	APPARTEMENTS
7	20	40
8	15	30

Par ailleurs, on aboutit au tableau suivant pour les VL moyennes des catégories 6, 7, 8, en différenciant les maisons individuelles et les appartements :

VALEUR LOCATIVE MOYENNE		
CATÉGORIE	MAISONS INDIVIDUELLES	APPARTEMENTS
6	2600	1700
7	1100	900
8	400	300

On peut donc estimer le gain en valeur locative :

GAIN ESTIMÉ EN VALEUR LOCATIVE	
PASSAGE DE CAT. 8 A 7 DE MAISON	$15 \times (1100 - 400) = 10\ 500$
PASSAGE DE CAT. 8 A 7 D'APPARTEMENT	$30 \times (900 - 300) = 18\ 000$
PASSAGE DE CAT. 7 A 6 DE MAISON	$20 \times (2600 - 1100) = 30\ 000$
PASSAGE DE CAT. 7 A 6 D'APPARTEMENT	$40 \times (1700 - 900) = 32\ 000$
<b>TOTAL</b>	<b>90 500 euros</b>

.....



Considérons une commune dans la strate de 500 à 2000 habitants, pour laquelle la fiscalité moyenne est résumée dans le tableau suivant :

TAUX MOYENS	
TH	8,95%
TFPB	13,32%
TEOM	5%

On rappelle que la réforme fiscale impactera schématiquement les taux de la façon suivante :

#### Taux de TH :

Taux de la commune ou de l'EPCI  
 + Taux du département  
 + Équivalent en taux des frais de gestion transférés.

#### Taux de FNB :

Taux de la commune ou de l'EPCI  
 + Équivalent en taux des frais de gestion transférés.

#### Taux de CFE :

Taux de la commune ou de l'EPCI  
 + Taux du département  
 + Taux de la région  
 + Taux de la cotisation nationale de péréquation  
 + Équivalent en taux des frais de gestion transférés.

Ce qui signifie que notre simulation n'intègre pas, bien entendu, l'impact dû à la CFE, ni celui des frais de transferts. En revanche, on tient de compte de la part départementale sur la TH dont le taux moyen en France était de 7,05%, et également de la TEOM pour laquelle on prend un taux de 5%.

GAINS POUR LA COLLECTIVITÉ		
TAXE	BASE	COTISATION
TH	$100\% \times 90\,500 = 90\,500$	$(8,95+7,05)\% \times 90\,500 = 14\,480$
TFPB	$50\% \times 90\,500 = 45\,250$	$13,32\% \times 45\,250 = 6\,027$
TEOM	$50\% \times 90\,500 = 45\,250$	$5\% \times 45\,250 = 2\,262$
	<b>TOTAL</b>	<b>22 769 euros</b>

# CONCLUSION

La mise en œuvre de la méthodologie décrite dans ce document conduira, dans la plupart des cas, à une prise de conscience des disparités d'évaluation des valeurs locatives par rapport à la situation réelle de ces logements, ce qui entraîne des injustices entre contribuables. Certes, dans un premier temps, il est possible que les élus soient quelque peu effrayés par cette démarche, au prétexte qu'elle pourrait provoquer d'importantes contestations de la part des contribuables. En réalité, il sera aisé de démontrer que l'injustice, si elle est due en partie à une situation de *statu quo* historique (bases anciennes de 1970, absence de réactualisation...) repose pour une part non négligeable sur un mauvais suivi des valeurs locatives et une connaissance technique limitée de leurs évaluations.

C'est donc un esprit d'équité fiscale et sociale qui guide ce travail de révision des bases locatives. D'autant qu'il s'agit là d'un excellent moyen d'augmenter les recettes fiscales sans toucher aux taux d'imposition. Les élus comprendront aisément l'importance des arguments avancés au moment où, de plus en plus, le monde des collectivités locales entre de plain-pied dans l'ère de l'intercommunalité ; plus que jamais, ils doivent être convaincus que les véritables richesses de leurs collectivités sont et resteront leurs recettes fiscales.

---

## Références bibliographiques

1. Atelier des taxes locales.
2. Document à l'usage des CCID – Annexe 2f-CCID. RF.
3. Gestion des services et fiscalité locale-cycle de formation du CFMEL-KPMG, juin 2008.
4. Revalorisation forfaitaire des bases locatives pour 2011. Article 117 de la loi de finances 2011.



# ANNEXES

• CLASSIFICATION DES LOCAUX	28
• FICHE H1 - 6650	30
• FICHE H2 - 6652	31
• FICHE CBD - 6660	32
• FICHE U - 6701	33
• FICHE IL - 6704	34
• EXEMPLE DE LISTE 41	35
• EXEMPLE DE FICHE 6670 H	37
• EXEMPLE DE FICHE 6670 U	38
• EXEMPLE DE FICHE 6670 C	39
• EXEMPLE DE FICHE 6675 M	40
• EXEMPLE DE FICHE 6675 C	41
• EXEMPLE DE FICHE 6675 U	42
• EXEMPLE DE FICHE 6675 H	43
• LA TAXE D'HABITATION	44
• LA TAXE SUR LE FONCIER BÂTI	46
• LA TAXE D'ENLÈVEMENT SUR LES ORDURES MÉNAGÈRES	52
• LA COMMISSION COMMUNALE DES IMPÔTS DIRECTS (C.C.I.D.)	54

# CLASSIFICATION DES LOCAUX

<b>CLASSIFICATION DES LOCAUX D'HABITATION ET LOCAUX À USAGE PROFESSIONNEL ORDINAIRES</b> <i>(art. 324 H de l'annexe III au CGI)</i>								
CRITÈRES À CONSIDÉRER	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES PROPRES À CHAQUE CATÉGORIE DE LOCAUX							
	1 <sup>re</sup> catégorie	2 <sup>e</sup> catégorie	3 <sup>e</sup> catégorie	4 <sup>e</sup> catégorie	5 <sup>e</sup> catégorie	6 <sup>e</sup> catégorie	7 <sup>e</sup> catégorie	8 <sup>e</sup> catégorie
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. Partielle 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 d'une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.	Modeste 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	Large conception	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes		Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc.		Logement souvent exigü	
Pièces de réception (*)	des diverses parties du local Longueur des baies supérieures à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions.		Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles.		Paliers souvent communs à plus de deux logements.		Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles collectifs (accès communs sombres et étroits).	
Local d'hygiène (*)	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses.		Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces.		Existence, en général, d'une pièce de réception : - dans les locaux anciens des quel y a quatre pièces ; - dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces.		Engénéral, absence de pièces de réception	
Local d'hygiène (*)	Nombreux locaux d'hygiène bien équipés		En général, plusieurs salles d'eau.		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.	
4. Équipements :								
Eau (*)	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local				Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs.		En général, eau à l'extérieur.	
W.-C. (*)	Un ou plusieurs éléments par local				WC particuliers, généralement intérieurs.		WC particuliers, parfois extérieurs. WC généralement extérieurs.	
Chauffage central	Présence habituelle				Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents.		Absence habituelle de tout équipement, notamment de WC.	
Ascenseur	Présence habituelle				Absence fréquente 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	Modeste	Très modeste

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

# CLASSIFICATION DES LOCAUX

FICHE DE DIAGNOSTIC LOCAL D'HABITATION OU PROFESSIONNEL						
Nom :		Date :		<input type="radio"/> Maison	<b>Local</b>	
Dénomination :		Gérant :		<input type="radio"/> Appart	Habitation	
Adresse :				<input type="radio"/> Immeuble	Profession	
Ville :		Code postal :		N°	<input type="radio"/> Autre	
<i>Création de la Fiche par</i>						
Eléments de calcul	Maison et appartement		Dépendances séparées		Caractères généraux	
	Coeff	Réel	Coeff	Réel		
<b>1 - Surface réelle des pièces et annexes</b>						
surface réelle pièces usage habitation	-		-		<b>Caractère architectural particulier</b>	
dont cuisine de + ou - 9 m2						
surface réelle pièces usage professionnel						
surface réelle annexes (SdB, dégagements)	-		-			
surface réelle annexes usage professionnel						
<b>2 - Correctif d'importance</b>						
les 20 premiers mètres carrés (1e tranche)	.....				facade	
de 20 mètres à .... mètres carrés (2e tranche)	0,90				balcons	
au delà de la 2e tranche	0,75				fenêtres	
<b>3 - Surface comparative partie principale (au m2 &lt;) (a)</b>						
<b>4 - Surface des éléments secondaires</b>						
garage	-		-		<b>Matériaux des murs</b>	
cave, cellier, buanderie	-		-			
terrasse et toiture terrasse accessibles	-		-			
grenier	-		-			
<b>5 - Correctif d'importance</b>						
pondération garage	0,6				Pierre	
pondération cave,cellier, buanderie	0,4					
pondération terrasse et toiture terrasse	0,2 à 0,5					
pondération grenier	0,3					
<b>6 - Surface comparative éléments secondaires (b)</b>						
<b>7 - Total (a + b = c)</b>						
<b>8 - Correctif d'ensemble</b>						
correctif d'entretien	0,80 à 1,20				Moellon	
correctif situation générale (+ 0,10 à - 0,10)	+ 0,10 à - 0,10					
proximité / éloignement centres d'activités						
qualité du cadre et de l'environnement						
équipements de la zone						
correctif situation particulière (+ 0,10 à - 0,10)	+ 0,10 à - 0,10				Béton	
présence de dépendances non bâties						
qualité des accès						
vue, orientation, espaces libres proches						
nature voisinage (train, autoroute, parc)						
correctif d'ascenseur (+ 0,05 sf Rdc ou 1e Et)	+ 0,05 - 0,05		/		Autre	
<b>9 - Coefficient total ( d )</b>						
<b>10 - Surface pondérée nette (au m2 &lt;) (c x d = e)</b>						
<b>11 - Equivalences superficielles (f)</b>						
eau courante	4		2*			<b>Etat d'entretien</b>
gaz (par installation fixe)	2		/			
électricité	2		2*			
Wc particulier (par élément)	3		3			
baaignoire (par élément)	5		5			
receveur de douche (par élément)	4		4		<b>Nb niveaux habitables</b>	
lavabo (par élément, évier exclus) (nb x 3)	3		3			
climatisation (par pièce)	2		2			
tout à l'égoût	3		/			
chauffage central (même collectif) (nb x 2)	2		2			
<b>12 - Surface pondérée partielle (e + f = g)</b>						
<b>13 - Surface pondérée totale du local (Mais + Dep)</b>						
<b>14 - Observations :</b>						
<b>15 - Base d'imposition :</b>						
<b>16 - Coût au m2 pondéré (base / m2 pondéré) :</b>						
<b>17 - Local type de comparaison :</b>						
<b>Année :</b>						
<b>Catégorie retenue</b>						
Salle manger						
Réception						
Chambres						
Cuisine						
Salle d'eau						
Autres Ann.						









# FICHE U

DÉCLARATION

MODÈLE

U



6701



N° 10516 \* 04

Formulaire obligatoire  
(art. 1406 du C.G.I.)

## IMPÔTS LOCAUX

Service destinataire

**ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS**  
créés à partir de  
constructions nouvelles

(MÉTHODE COMPTABLE)

Date d'achèvement des travaux  
permettant une utilisation effective  
des constructions :

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Section		Numéro du Plan			
		Numéro	BT	SFC	Clé

CODE D'IDENTIFICATION				
BAT	ESC	NIVEAU	LOCAL	N° D'ORDRE

### 1 SITUATION DE L'ÉTABLISSEMENT

DÉPARTEMENT : ..... COMMUNE : ..... (et arrondissement le cas échéant)  
RUE ou LIEU DIT : ..... N° : .....  
Si l'établissement se trouve situé dans un IMMEUBLE COLLECTIF :  
Bâtiment : ..... Escalier : ..... Étage : .....

### 2 DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

1. NOM (en capitales) et prénoms ou DÉNOMINATION SOCIALE : .....  
2. ADRESSE : .....  
3. En cas d'USUFRUIT, NOM, prénoms, adresse du NU-PROPRIÉTAIRE : .....  
4. Si le propriétaire ou l'usufruitier est une personne morale :  
N° SIRET de l'établissement : ..... N° SIREN de l'entreprise : .....

### 3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTABLISSEMENT

1. L'ÉTABLISSEMENT EST VACANT : .....   
2. L'ÉTABLISSEMENT EST EXPLOITÉ : ..... } par le PROPRIÉTAIRE des terrains ou constructions : .....   
..... } par une AUTRE PERSONNE : .....   
3. DÉSIGNATION DE L'EXPLOITANT (s'il n'est pas le déclarant) : .....  
DOMICILE : .....  
N° SIRET : .....  
4. NATURE DE L'ACTIVITÉ exercée dans l'établissement : .....  
CODE APE : .....

## indications générales

### LA DÉCLARATION MODÈLE U EST EXCLUSIVEMENT DESTINÉE :

- aux propriétaires d'entreprises qui ne relèvent pas du régime du forfait pour l'impôt sur le revenu (bénéfices industriels et commerciaux) ;
- aux entreprises relevant de l'impôt sur les sociétés.

Cet imprimé doit être rempli en DOUBLE exemplaire et remis ou adressé sous pli affranchi au bureau du cadastre du lieu de situation de la propriété dans les 90 jours de la réalisation définitive des travaux.

#### Remarques

1. Les constructions nouvelles affectées à l'habitation ou à l'exercice d'une activité commerciale **distincte** de l'activité industrielle (magasin de vente au détail, etc.) doivent être respectivement déclarées sur des imprimés H1, H2 ou CBD.
2. Les additions de constructions ou l'affectation à usage industriel d'un local préexistant doivent faire l'objet d'une déclaration modèle IL.

### LA DÉCLARATION MODÈLE U CONCERNE :

- 1° les USINES et ATELIERS où s'effectuent des opérations de fabrication, de transformation ou de réparation, à l'aide d'un outillage relativement important ;
- 2° les ÉTABLISSEMENTS où s'effectuent :
  - soit des opérations d'extraction (ex. : carrière de pierres) ;
  - soit des opérations de manipulation ou de prestation de service (ex. : blanchisserie, teinturerie, entreprise de conditionnement, etc.) et dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.



# FICHE IL



6704



N° 10517 \* 02

Formulaire obligatoire  
(art. 1406 du C.G.I.)

## IMPÔTS LOCAUX

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

Service destinataire

#### Cette DÉCLARATION

● **concerne**

(mettez 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.

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION				
Section	Numéro du plan			
	Numéro	BT	PFC	Clé
Code				

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

DÉPARTEMENT : ..... COMMUNE : .....  
(et arrondissement, le cas échéant)

RUE ou LIEU-DIT : ..... N° : .....

Éventuellement : bâtiment ..... escalier ..... étage .....

PROPRIÉTAIRE <input type="checkbox"/> USUFRUITIER <input type="checkbox"/> <small>(mettez une croix dans la case appropriée)</small>	NOM et prénoms ou Raison sociale : ..... <small>(soulignez le prénom usuel)</small> ADRESSE (si elle est différente de celle du bien) : ..... ..... .....
OCCUPANT <small>ou EXPLOITANT</small>	NOM et prénoms ou Raison sociale : ..... <small>(si ce n'est pas le propriétaire)</small> <small>(soulignez le prénom usuel)</small> Activité exercée : .....

## 2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CHANGEMENT

DATE DE RÉALISATION DÉFINITIVE DU CHANGEMENT : .....

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

**A - Propriétés bâties autres que les établissements industriels**

1 - Démolition totale .....	<input type="checkbox"/>	Fin de la déclaration, signez au verso Complétez au verso le cadre 3
2 - Démolition partielle .....	<input type="checkbox"/>	
3 - Addition de construction à un local existant (local agrandi ou surélevé) .....	<input type="checkbox"/>	
4 - Changement d'affectation (en tout ou en partie) ..... <small>Ex. : local commercial transformé en local d'habitation ou inversement.</small>	<input type="checkbox"/>	

**B - Établissements industriels**

5 - Démolition totale de l'établissement .....	<input type="checkbox"/>	Fin de la déclaration, signez au verso Complétez au verso le cadre 3
6 - Affectation de la totalité de l'établissement à un usage autre qu'industriel .....	<input type="checkbox"/>	
7 - Démolition totale ou partielle d'un local ou d'un bien imposable de l'établissement .....	<input type="checkbox"/>	
8 - Construction d'un local (ou d'un bien passible de taxe foncière) dans l'établissement .....	<input type="checkbox"/>	
9 - Addition de construction à un local existant .....	<input type="checkbox"/>	
10 - Acquisition d'une immobilisation (local, terrain, etc.) accompagnée de son utilisation dans l'établissement .....	<input type="checkbox"/>	
11 - Vente d'une immobilisation (local, terrain, etc.) accompagnée de la fin de son utilisation dans l'établissement .....	<input type="checkbox"/>	
12 - Affectation à l'établissement de locaux, terrains ou biens précédemment utilisés à un usage non industriel .....	<input type="checkbox"/>	
13 - Affectation à une activité autre qu'industrielle d'une partie de l'établissement .....	<input type="checkbox"/>	

**C - Propriétés non bâties**

14 - Changement de nature de culture .....	<input type="checkbox"/>	Complétez au verso le cadre 4
15 - Changement de consistance (à préciser : alluvions, etc.) .....	<input type="checkbox"/>	

NOTA. - L'acquisition ou la vente d'un établissement industriel entier ne constitue pas un changement de consistance ; elle peut, cependant, s'accompagner d'un changement d'affectation (affectation à un usage autre qu'industriel) entraînant la nécessité, pour l'acquéreur, de rédiger une déclaration.

N° 6704 - Série CAD - LITHOTECH-France 2006 01/31/10 PO - Octobre 2005



## EXEMPLE DE LISTE 41

LISTE 41 BATI

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 MARNE DEPARTEMENT LISTE DES CHANGEMENTS A SOUMETTRE A LA CCID  
 C.D.I.F SERVICE ET DECISION POUR LES NOUVELLES VALEURS LOCATIVES  
 COMMUNE : 16/12/2009

La LISTE 41 BATI, présentée ci-après, concerne 23 changements et comporte 4 pages.  
 Les locaux sont édités DANS L'ORDRE DES REFERENCES CADASTRALES (PARCELLES)

PRESENTATION DES DONNEES EDITEES SUR LA LISTE 41 BATI

LIGNE : Numéro attribué à chacun des locaux selon son ordre d'édition sur la LISTE 41 BATI (tout local figurant à plusieurs reprises sur la même liste 41 bâti est signalé par l'édition du symbole \* sous les numéros de ligne correspondants)

LOCAL : Nature du local (maison, appartement, commerce, établissement industriel, maison exceptionnelle, locaux divers...)  
 ANC-VL70 : ANCIENNE VALEUR LOCATIVE du local avant la prise en compte du changement.

COMMENTAIRE : Description du changement pris en compte par le CDIF.

NOUV-VL70 : NOUVELLE VALEUR LOCATIVE de la partie d'évaluation du local, elle est soumise à la CCID pour AVIS.

AFF : Affectation de la partie d'évaluation du local : HAB=HABITATION, PRO=PROFESSIONNEL, COM=COMMERCIAL, HOT=HOTEL, AN=LOCAUX ADMINISTRATIFS OCCUPES PAR DES ORGANISMES PUBLICS NON IMPOSABLES A LA TH ET A LA TP, TH=BIENS DIVERS IMPOSABLES A LA TAUX D'HABITATION et, pour les locaux industriels, BAT=BATIMENT, TER=TERRAIN.

NP : Nombre de pièces de la partie principale du local affectée à un usage d'habitation ou professionnel (cuisine, salles d'eau et annexes non comptées) ou code de la dépendance (GA=garage, PK=parking, BX=box, GR=grenier, JH=jardin d'hiver, TR=terrasse, SR=sarre, PS=piscine, CV=cave, ES=remise, CL=cellier, DC=dépendance locaux communs ED=buanderie...).

SURFACE : \* surface réelle de la partie principale, si le local est à usage d'habitation ou professionnel  
 \* ou surface pondérée dans les autres cas (locaux commerciaux notamment).

LES TROIS DONNEES SUIVANTES NE SONT DEFINIES QUE POUR LES LOCAUX D'HABITATION (AFF=HAB) OU PROFESSIONNELS (AFF=PRO)  
 CAT : Catégorie du local. Elle peut, pour les maisons et les appartements, varier de 1 (grand luxe) à 8 (très médiocre).  
 EQU : Equivalences superficielles calculées à partir des éléments de confort déclarés par le propriétaire (eau, gas...)  
 COR : Correctif d'ensemble établi à partir de l'état d'entretien, de la situation du bien et, le cas échéant, du correctif d'ascenseur. Il permet de pondérer la surface à prendre en compte pour le calcul de la valeur locative.

Les sept données éditées ensuite correspondent aux DONNEES REVISEES du local pour lesquelles la CCID doit prendre une DECISION. Il s'agit du SECTEUR (S), du GROUPE (G), du SOUS-GROUPE (SGR), de la CATEGORIE REVISEE (CAT) du COEFFICIENT DE SITUATION PARTICULIERE REVISE (CSP), du COEFFICIENT D'ENTRETIEN REVISE (CE), du COEFFICIENT DE SITUATION RELATIVE (CSR).

CSP	CE
-010 ou 1   -005 ou 2   +000 ou 3   +005 ou 4   +010 ou 5	080 ou 1   090 ou 2   100 ou 3   110 ou 4   120 ou 5
HABITATION   Mauvais   Médiocre   Ordinaire   Bon   Excellent	Mauvais   Médiocre   Passable   Assez bon   Bon
AUTRE   Mauvais   Médiocre   Passable   Assez Bon   Bon	

(L'appréciation du CSP dépend de l'affectation du local)

Le CSR peut prendre les cinq valeurs suivantes 0,85, 0,90, 1, 1,10, 1,15. Sa valeur dépend directement de celles du CSP et du CE

PARCELLE : Parcelle d'assise du local, elle est éditée en vue de le situer sur le plan cadastral.  
 INVARIANT : Numéro séquentiel attribué à chaque local (utile à l'administration).

EVALUATIONS FONCIERES DES PROPRIETES BATIES

LISTE 41 BATI

PAGE 1

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

LISTE DES CHANGEMENTS A SOUMETTRE A LA CCID  
 POUR AVIS SUR LES NOUVELLES VALEURS LOCATIVES  
 ET DECISION POUR LES DONNEES REVISEES DE CHACUN DES LOCAUX

16/12/2009

MAJ 2010

LOCAUX COMMERCIAUX ET BIENS DIVERS  
 COMMUNE :

MONTANTS EN EUROS

LIGNE	DONNEES GENERALES ADRESSE DU LOCAL DENOMINATION DU PROPRIETAIRE	LOCAL ANC-VL70	SITUATION COMMENTAIRE NOUV-VL70 AFF NP SURFACE CAT EQU COR	DONNEES REVISEES					PARCELLE INVARIANT		
				S	G	SGR	CAT	CSP		CE	CSR
1	4 RUE DE LA CREUSOTTE	COMMERCE	PARTIE DE H --> P 13 COM	4	3	DEP	2	4	4	115	AB 154 B 346515
2	20 RTE NATIONALE	LOC.DIVERS 255	DEMOLITION TOTALE <i>la démolition n'est pas intervenue en 2009</i>								AC 140 F 288370

## EXEMPLE DE LISTE 41

LISTE 41 BATI		LOCAUX D'HABITATION OU PROFESSIONNELS										MAJ 2009 PAGE 2							
Nom de la commune													MONTANTS EN EUROS						
LIGNE	DONNEES GENERALES ADRESSE DU LOCAL DENOMINATION DU PROPRIETAIRE	LOCAL ANC-VL70	SITUATION NOUVELLE					DONNEES REVISSES					PARCELLE INVARIANT						
			COMMENTAIRE NOUV-VL70 AFF	NP	SURFACE	CAT	EQU	COR	S	G	SGR	CAT		CSP	CE	CSR			
3	25 GR GRANDE RUE	MAISON 252	EVAL INTERMED RENO EN COURS ✓ 210 HAB 1 31 6 30 100 HAB RS 28 6 100									3	1	MAI	11	+000	090	090	AB 59 A 59305
4	19 RUE ROYALE	MAISON 303	ABRI DE JARDIN NON FERME ✓ 309 HAB 2 80 6 32 110 HAB GA 15 6 120 HAB CV 20 6 120 HAB TT 15 6 110									3	1	MAI	13	+000	110	110	AB 180 A 59316
5	17 RUE DE LA PAGERIE	MAISON 363	ABRI A BOIS ✓ 368 HAB 3 79 5 34 120 HAB RS 14 5									3	1	MAI	9	+000	120	110	AC 50 A 122717
6	62 RUE DE LA PAGERIE	MAISON 378	MAISON BRULEE VU CCID 01/2009 ✓																AC 78 A 126364
7	47 GR GRANDE RUE	MAISON 394	EE 90->110 VU CCID 01/2009 ✓ 456 HAB 4 168 5M 40 110 HAB GA 30 5M 90 HAB CV 12 5M 90									3	1	MAI	10	+000	110	110	AC 100 A 59412
8	10 RTE DU BUISSON	MAISON	CONSTRUCTION NOUVELLE ✓ 867 HAB 5 174 4 46 120 HAB RS 15 4									1	MAI	7	+000	120	110	AE 24 A 344055	

LISTE 41 BATI		LOCAUX D'HABITATION OU PROFESSIONNELS										MAJ 2010 PAGE 3							
Nom de la commune :													MONTANTS EN EUROS						
LIGNE	DONNEES GENERALES ADRESSE DU LOCAL	LOCAL ANC-VL70	SITUATION NOUVELLE					DONNEES REVISSES					PARCELLE INVARIANT						
			COMMENTAIRE NOUV-VL70 AFF	NP	SURFACE	CAT	EQU	COR	S	G	SGR	CAT		CSP	CE	CSR			
9	5 RUE DES ARTISANS	MAISON 599	VERANDA ✓ 617 HAB 7 128 5 47 120									3	1	MAI	9	+000	120	110	AA 52 A 114413
10	3 IMP DE LA MOTTE	MAISON	CONSTRUCTION NOUVELLE ✓ 334 HAB 6 86 5 32 120									1	MAI	9	+000	120	110	AB 243 A 347269	
11	4 RUE DE LA CREUSOTTE	MAISON 386	PARTIE DE H --> C ✓ 373 HAB 5 117 5M 31 120 HAB RS 10 5M 120									3	1	MAI	9	+000	120	110	AB 154 A 126359
12	23B GR GRANDE RUE	MAISON 442	GGE EN HAB + CONSTRUCT GARAGE ✓ 510 HAB 6 123 5 39 120									1	MAI	9	+000	120	110	AB 218 A 297899	
13	7 IMP LILIANE ULAN	MAISON 439	AMENAGT DE COMBLES ✓ 523 HAB 6 129 5 46 120									1	MAI	9	+000	120	110	AB 230 A 301863	
14	8 IMP LILIANE ULAN	MAISON 495	AMGT GRENIER ✓ 559 HAB 4 132 5 39 120									1	MAI	9	+000	120	110	AB 234 A 301861	
15	5 RUE DE LA ROUILLIE	MAISON	CONSTRUCTION NOUVELLE ✓ 390 HAB 5 87 5 33 120									1	MAI	9	+000	120	110	AB 266 A 346904	
16	7 RUE DE LA ROUILLIE	MAISON	CONSTRUCTION NOUVELLE ✓ 373 HAB 2 86 5 37 120									1	MAI	9	+000	120	110	AB 269 A 346518	
17	10 RUE DE LA CREUSOTTE	MAISON	CONSTRUCTION NOUVELLE ✓ 420 HAB 4 140 5M 32 120									1	MAI	10	+000	120	110	AB 280 A 346517	
18	12 RUE DE LA ROUILLIE	MAISON	CONSTRUCTION NOUVELLE ✓ 651 HAB 3 148 5 39 120									1	MAI	9	+000	120	110	AC 142 A 347845	
19	2 RTE DE MARSON	MAISON 370	AC GARAGE+ATELIER+DEMOL PARTI ✓ 447 HAB 4 107 5M 28 120 HAB GA 16 5M 110									3	1	MAI	11	+000	100	100	AD 4 A 59421
20	3 RUE DU BUISSON	MAISON /1/	VERANDA ✓ 737 HAB 8 169 5 40 120 HAB CV 30 5 120									3	1	MAI	9	+000	120	110	AE 16 A 114419
21	13 RTE DE MARSON	MAISON 140	GARAGE ✓ 216 HAB 4 61 6 28 100 HAB CV 16 6 100 HAB GR 16 6 100									3	1	MAI	11	+000	110	110	AE 38 A 59379
22	27 RTE DE MARSON	DEPENDANCE	DEPENDANCES SUITE A DIV. BATI en cours de aménagement pour habitation																AE 42 B

















## LA TAXE D'HABITATION

---

### Les locaux imposables (article 1407-I du CGI) :

La taxe est due :

- 1° Pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation
- 2° Pour les locaux meublés conformément à leur destination et occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés et qui ne sont pas retenus pour l'établissement de la taxe professionnelle
- 3° Pour les locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l'Etat, des départements et des communes, ainsi que par les établissements publics autres que ceux visés à l'article 1408 II 1°. »

### Les personnes imposables

Selon l'article 1408-I du CGI, «La taxe est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables.»

Si plusieurs personnes occupent un appartement, la personne redevable de la taxe d'habitation est l'occupant en titre de l'appartement.

### Exonérations et dégrèvements :

Selon l'article 1407-II du CGI, certains locaux sont exonérés. Ainsi, «Ne sont pas imposables à la taxe

- 1° Les locaux passibles de la taxe professionnelle lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables ;
- 2° Les bâtiments servant aux exploitations rurales ;
- 3° Les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats ;
- 4° Les bureaux des fonctionnaires publics ;
- 5° Les locaux affectés au logement des étudiants dans les résidences universitaires lorsque la gestion de ces locaux est assurée par un centre régional des oeuvres universitaires et scolaires ....»

Certaines personnes sont exonérées. Selon l'article 1408-II du CGI, « Sont exonérés :

- 1° Les établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance, ...;
- 2° Les habitants reconnus indigents par la commission communale des impôts directs, d'accord avec l'agent de l'administration fiscale;
- 3° Les ambassadeurs et autres agents diplomatiques de nationalité étrangère, ... ».

De même, selon l'article 1414 du CGI : « I. Sont exonérés de la taxe d'habitation afférente à leur habitation principale lorsqu'ils occupent cette habitation dans les conditions prévues à l'article 1390 : 1° les titulaires de l'allocation supplémentaire mentionnée à l'article L. 815-2 ou à l'article L. 815-3 du code de la sécurité sociale (1) ;

- 1° bis Les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés mentionnée aux articles L. 821-1 et suivants du code de la sécurité sociale, lorsque le montant de leurs revenus de l'année précédente n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417 ;
- 2° les contribuables âgés de plus de 60 ans ainsi que les veuves et veufs dont le montant des revenus de l'année précédente n'excède pas la limite prévue à l'article 1417 ;
- 3° les contribuables atteints d'une infirmité ou d'une invalidité les empêchant de subvenir par leur travail aux nécessités de l'existence lorsque le montant de leurs revenus de l'année précédente n'excède pas la limite prévue à l'article 1417 ;...

L'exonération résultant du présent I est applicable aux personnes qui bénéficient du maintien des dégrèvements prévu au III de l'article 17 de la loi de finances pour 1968 (1967).

## LA TAXE D'HABITATION

---

### **II. Sont dégrévés d'office :**

1° Les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, à raison des logements situés dans ces foyers ; 2° Les organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif, lorsqu'ils sont agréés ..., à raison des logements qu'ils louent en vue de leur sous-location ou de leur attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées ...

Les obligations déclaratives à la charge des personnes ou organismes entrant dans le champ d'application des premier à troisième alinéas sont fixées par décret.

III. Les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion sont dégrévés d'office de la taxe d'habitation afférente à leur habitation principale lorsqu'ils occupent cette habitation dans les conditions prévues à l'article 1390. »

### **Calcul de la taxe d'habitation :**

La Taxe d'habitation se calcule sur la valeur locative cadastrale des logements et de leurs dépendances.

La notion de valeur locative cadastrale sert de base.

Cette valeur locative doit être actualisée en appliquant des coefficients

Des abattements sont appliqués dont certains sont facultatifs.

La taxe d'habitation est établie pour la totalité de l'année à partir de la situation existant au 1er janvier de l'année (Article 1415 du CGI).

Celui qui doit payer la taxe d'habitation est la personne imposable inscrite au rôle de ladite taxe.

La taxe d'habitation est établie dans la commune où est située l'habitation imposable.

Le montant de la taxe est obtenu en multipliant la base d'imposition (égale à la valeur locative du logement et des dépendances, diminuée des éventuels abattements) par le taux voté par les collectivités locales.

Des frais de gestion de la fiscalité locale s'ajoutent au montant de la taxe, à hauteur de 4,4 % (8% si l'immeuble est une résidence secondaire).

## LA TAXE SUR LE FONCIER BÂTI

---

### Les propriétés imposables (articles 1380 et 1381 du CGI) :

« La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du présent code. »

« 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° **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 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. »

La taxe foncière sur les propriétés bâties concerne principalement les constructions qui sont fixées au sol à perpétuelle demeure, c'est à dire de telle manière qu'il faille démolir la construction pour la déplacer (ce qui implique qu'il existe des fondations ou au minimum une base en ciment).

Ainsi, un bâtiment en bois fixé au sol par du ciment devient imposable. Un abri de jardin est le plus souvent exonéré, sauf s'il est fixé au sol par du ciment et s'il présente les caractères d'une vraie construction.

### Les personnes imposables (article 1400-i du CGI):

« Sous réserve des dispositions des articles 1403 et 1404, toute propriété, bâtie ou non bâtie, doit être imposée au nom du propriétaire actuel. »

**En pratique, c'est le propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition qui est redevable de la totalité de la taxe foncière.**

En cas de vente de l'immeuble en cours d'année et sauf à prévoir soit une répartition de la taxe foncière prorata temporis, soit le paiement de la taxe par le seul acquéreur, la taxe foncière est due par le vendeur, qui était propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition.

Généralement, le notaire chargé de la transaction prévoit une répartition de la taxe foncière de l'année, entre le vendeur et l'acquéreur, prorata temporis.

## LA TAXE SUR LE FONCIER BÂTI

---

Cependant, la convention entre le vendeur et l'acquéreur n'est pas opposable à l'administration fiscale qui continuera à demander le paiement de la taxe foncière au propriétaire de l'immeuble au 1er janvier.

Le propriétaire, et non pas le locataire, est le redevable de la taxe.

Il est cependant possible, dans les baux commerciaux ou professionnels, que le contrat de bail mette à la charge du locataire le remboursement de la taxe foncière payée par le propriétaire. Cette possibilité n'est pas ouverte dans les baux d'habitation. En effet, la liste exhaustive des charges récupérables dans les baux d'habitation est fixée par le Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (et son annexe), et la taxe foncière ne fait pas partie de ces charges récupérables (voir l'article de doctrine sur ce point).

### Exonérations :

- Exonérations permanentes :

- Les immeubles publics qui appartiennent à l'état, aux collectivités locales ou aux établissements publics.

- Les immeubles ruraux :

- immeubles servant à des exploitations rurales

- immeubles servant aux collectivités agricoles.

- Exonérations non-permanentes :

- Les exonérations facultatives (concernant, par exemple, les entreprises nouvelles).

- Les exonérations de longue durée :

Elles concernent des immeubles affectés à l'habitation principale,

- Cas des immeubles HLM,

- Cas des logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat,

- Cas des constructions terminées avant le 1er janvier 1973.

- Les exonérations de courte durée concernant les immeubles nouveaux.

- Les exonérations des immeubles construits en ZFU (Zone Franche Urbaine).

### La base d'imposition (Article 324 H du LGP) :

« Pour les maisons individuelles et les locaux situés dans un immeuble collectif, la classification communale est établie à partir d'une nomenclature-type comportant huit catégories, en adaptant aux normes locales de construction les critères généraux mentionnés au tableau ci-après.

II - Pour les dépendances bâties isolées et les divers éléments visés au II de l'article 324 G, la classification communale est établie à partir d'une nomenclature-type spéciale comportant quatre catégories, en adaptant aux normes locales de construction les critères généraux décrits au tableau ci-après.

III - Dans les cas deux cas prévus aux I et II, il peut toutefois être procédé à la création de catégories intermédiaires combinant, dans des proportions simples, deux catégories-types.

IV - Les caractéristiques physiques afférentes à chaque nature et catégorie de locaux retenus lors de la classification communale sont inscrites au procès-verbal des opérations de la révision.»

Le revenu cadastral servant de base d'imposition à la taxe foncière est égal à la valeur locative de l'immeuble, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50% qui permet de prendre en compte les frais de gestion, d'amortissement, d'assurance, de réparation et d'entretien.



## LA TAXE SUR LE FONCIER BÂTI

---

### La valeur locative cadastrale d'un local commercial :

L'article 1498 du CGI traite de la valeur locative des locaux commerciaux et biens divers et indique (Loi n° 2003-1312 du 30 décembre 2003 art. 43 a 2° finances rectificative pour 2003 Journal Officiel du 31 décembre 2003) :

«La valeur locative de tous les biens autres que les locaux visés au I de l'article 1496 et que les établissements industriels visés à l'article 1499 est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après :

1° Pour les biens donnés en location à des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location ;

2° a. Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison.

Les termes de comparaison sont choisis dans la commune. Ils peuvent être choisis hors de la commune pour procéder à l'évaluation des immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel;

b. La valeur locative des termes de comparaison est arrêtée :

Soit en partant du bail en cours à la date de référence de la révision lorsque l'immeuble type était loué normalement à cette date,

Soit, dans le cas contraire, par comparaison avec des immeubles similaires situés dans la commune ou dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette date de locations consenties à des conditions de prix normales ;

3° A défaut de ces bases, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe. »

Trois méthodes de détermination de la valeur locative sont utilisées.

#### *1 – La détermination de la valeur locative par l'étude des baux.*

« 1° Pour les biens donnés en location à des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location ; »

A condition que le local soit loué à des conditions normales, si le local existait et était loué au 1er janvier 1970, la valeur locative est égale au loyer pratiqué à ce moment là.

Il faut cependant savoir si le local était loué à des conditions de prix normales. Il importe donc de pouvoir procéder par comparaison avec un local-type. On choisit un local type et on en détermine le montant du m2 pondéré de ce local type. Si le montant du m2 pondéré du local dont on recherche la valeur locative est entre 80% et 120% du montant du m2 du local-type, le loyer du local dont on recherche la valeur locative est considéré comme normal.

Dans ce cas, « la valeur locative est celle qui ressort de cette location ». Il conviendra ensuite d'actualiser la valeur locative de 1970 en utilisant un jeu de deux coefficients.

En conséquence, si le local n'existait pas au 1er janvier 1970, ou a changé de consistance ou d'affectation, la détermination de la valeur locative par l'étude des baux n'est pas utilisable.

#### *2 – La détermination de la valeur locative par comparaison*

«2° a. Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire,

## LA TAXE SUR LE FONCIER BÂTI

---

occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison. »

«Les termes de comparaison sont choisis dans la commune. Ils peuvent être choisis hors de la commune pour procéder à l'évaluation des immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel ; »

La détermination de la valeur locative par comparaison est utilisée pour de nombreux cas de locaux commerciaux :

- Pour les biens loués à des conditions de prix anormales,
- Pour les biens occupés par leur propriétaire,
- Pour les biens occupés par un tiers à un autre titre que la location,
- Pour les biens vacants,
- Pour les biens concédés à titre gratuit.

Il convient de déterminer la surface pondérée du local à évaluer.

L'administration choisit un local type de comparaison, pour lequel est retenu un tarif. Elle applique ce tarif au nombre de m<sup>2</sup> pondérés du local à évaluer. Le choix du local type peut être discuté. Généralement le local type de comparaison est choisi dans la commune où se trouve le local à évaluer. Cependant, le local type de comparaison peut être choisi hors de la commune, si le local commercial à évaluer a un « caractère particulier ou exceptionnel ».

Exemple : toutes les communes n'ont pas un hypermarché, ni à plus forte raison deux hypermarchés. Pour trouver un local de comparaison, il faudra peut-être sortir de la commune. Il conviendra ensuite d'actualiser la valeur locative de 1970 en utilisant un jeu de deux coefficients: Actualisation au 1er janvier 1978 par application d'un coefficient départemental et revalorisation par application d'un coefficient national annuel.

*3 – La détermination de la valeur locative par appréciation directe : la méthode utilisée quand les deux autres méthodes sont inapplicables.*

«3° A défaut de ces bases, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe. »

- Estimation d'abord de la valeur vénale de l'immeuble au 1er janvier 1970.

Plusieurs manières de déterminer la valeur vénale existent :

- prix de vente dans des actes de vente proches,
- prix de vente actualisés dans des actes de vente anciens,
- coût de reconstruction de l'immeuble auquel on applique un taux d'amortissement.

- Détermination ensuite du taux d'intérêt applicable à cette valeur vénale.

Le taux d'intérêt doit être le taux moyen des placements immobiliers dans la commune.

Là encore, il conviendra ensuite d'actualiser la valeur locative de 1970.

### **Valeur locative cadastrale d'un local industriel :**

Il existe deux grands types de locaux industriels :

Les usines et ateliers de fabrication, transformation ou réparation et les locaux où sont réalisées des opérations d'extraction, de manipulation ou des prestations de services, dans lesquels sont utilisés de manière prépondérante la force motrice et l'outillage.

Les bureaux et dépendances des locaux ci-dessus sont également assimilés à des locaux industriels (à l'exception des locaux d'habitation).

# LA TAXE SUR LE FONCIER BÂTI

---

## 1 – La détermination de la valeur locative par la méthode comptable

L'article 1499 du CGI traite de la valeur locative des locaux industriels : « La valeur locative des immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties est déterminée en appliquant au prix de revient de leurs différents éléments, revalorisé à l'aide des coefficients qui avaient été prévus pour la révision des bilans, des taux d'intérêt fixés par décret en Conseil d'Etat.

Avant application éventuelle de ces coefficients, le prix de revient des sols et terrains est majoré de 3 % pour chaque année écoulée depuis l'entrée du bien dans le patrimoine du propriétaire. Un décret en Conseil d'Etat fixe les taux d'abattement applicables à la valeur locative des constructions et installations afin de tenir compte de la date de leur entrée dans l'actif de l'entreprise.

Une déduction complémentaire est, en outre, accordée à certaines catégories d'établissements en raison de leur caractère exceptionnel, apprécié d'après la nature des opérations qui y sont faites ; ces catégories d'établissements sont déterminées par un décret en Conseil d'Etat qui fixe également les limites et conditions d'application de la déduction. »

La valeur locative de locaux industriels est établie essentiellement sur des données comptables, reposant principalement sur le prix de revient des sols, terrains, constructions, matériels et outillages.

L'article 324 AE de l'annexe III du CGI prévoit : « Le prix de revient visé à l'article 1499 du code général des impôts s'entend de la valeur d'origine pour laquelle les immobilisations doivent être inscrites au bilan en conformité de l'article 38 quinquies de la présente annexe. Aucune rectification n'est apportée aux dites valeurs au titre des taxes sur le chiffre d'affaires (taxe sur la valeur ajoutée) supportées par l'entreprise.

La valeur d'origine à prendre en considération est le prix de revient intégral avant application des déductions exceptionnelles et des amortissements spéciaux autorisés en matière fiscale. Il en est de même pour les immobilisations partiellement réévaluées ou amorties en tout ou en partie. »

Il est complété par l'article 324 AF de l'annexe III du CGI : « Lorsqu'il ne résulte pas des énonciations du bilan, le prix de revient est déterminé, en tant que de besoin, à partir de tous documents comptables ou autres pièces justificatives et à défaut par voie d'évaluation sous réserve du droit de contrôle de l'administration. »

A partir du prix de revient s'appliquent des coefficients de réévaluation et des abattements :

- Réévaluer les biens acquis ou créés avant le 01/01/1959 selon un coefficient de révision des bilans.
- Ajouter 3% sur le prix de revient des sols et terrains, par année, depuis l'entrée du terrain dans le patrimoine.
- Appliquer au prix de revient réévalué un taux d'intérêt (8% sur terrains et 12% sur constructions et installations).

Le résultat de ces trois opérations donne la valeur locative brute du local industriel.

- Appliquer sur la valeur locative brute un abattement forfaitaire de 25% (bien acquis ou créé avant 1976) ou 33% (bien acquis ou créé depuis 01/01/1976), pour tenir compte de la longévité de la propriété du bien.

Le résultat de cette nouvelle opération donne la valeur locative du local industriel.

## 2 – La détermination de la valeur locative par la méthode particulière

Selon l'article 1500 du CGI, « Par dérogation à l'article 1499, les bâtiments et terrains industriels qui ne figurent pas à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale astreinte aux obligations définies à l'article 53 A, sont évalués dans les conditions prévues à l'article 1498. »

Les entreprises qui relèvent du régime du forfait, même si elles optent pour le régime réel

## LA TAXE SUR LE FONCIER BÂTI

---

ne peuvent utiliser la méthode comptable et relèvent donc de la méthode particulière de détermination de la valeur locative.

Cette méthode particulière consiste à évaluer la valeur locative des locaux industriels selon les règles d'évaluation des locaux commerciaux, c'est à dire en déterminant la valeur locative soit par l'étude des baux, soit par comparaison avec un local de référence, soit par voie d'appréciation directe.

La détermination de la valeur locative par l'étude des baux n'est possible que si les locaux existent au 01/01/1970. Encore faut-il que le local ait été loué à des conditions normales.

# LA TAXE D'ENLÈVEMENT SUR LES ORDURES MÉNAGÈRES

---

## Règlementation :

Les articles 1520 et suivants du CGI posent les bases du fonctionnement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), notamment l'article 1521 :

"I. La taxe porte sur toutes les propriétés soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou qui en sont temporairement exonérées ainsi que sur les logements des fonctionnaires ou employés civils et militaires visés à l'article 1523.

II. Sont exonérés :

- Les usines,
- Les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics, scientifiques, d'enseignement et d'assistance et affectés à un service public,

III. 1. Les conseils municipaux déterminent annuellement les cas où les locaux à usage industriel ou commercial peuvent être exonérés de la taxe. La liste des établissements exonérés est affichée à la porte de la mairie.

2. Les conseils municipaux ont également la faculté d'accorder l'exonération de la taxe ou de décider que son montant est réduit d'une fraction n'excédant pas les trois quarts en ce qui concerne les immeubles munis d'un appareil d'incinération d'ordures ménagères répondant aux conditions de fonctionnement fixées par un arrêté du maire ou par le règlement d'hygiène de la commune.

Les immeubles qui bénéficient de cette exonération ou de cette réduction sont désignés par le service des impôts sur la demande du propriétaire adressée au maire. La liste de ces immeubles est affichée à la porte de la mairie. L'exonération ou la réduction est applicable à partir du 1er janvier de l'année suivant celle de la demande.

3. Les exonérations visées aux 1 et 2 sont décidées par les organes délibérants des groupements de communes lorsque ces derniers sont substitués aux communes pour l'institution de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

4. Sauf délibération contraire des communes ou des organes délibérants de leurs groupements, les locaux situés dans la partie de la commune où ne fonctionne pas le service d'enlèvement des ordures sont exonérés de la taxe. "

## Objectifs :

Cette taxe est destinée à pourvoir aux dépenses des services d'enlèvement des ordures ménagères. Elle peut être instituée dans les communes qui disposent d'un service d'enlèvement des ordures ménagères si les recettes fiscales ordinaires (produits des impôts locaux) ne suffisent pas à couvrir les dépenses de ce service.

Elle ne s'applique pas dans les collectivités où est instituée la redevance générale d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) ou la redevance pour l'enlèvement des déchets de camping.

## Les personnes imposables :

La TEOM porte sur toutes les propriétés soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou temporairement exemptées de celle-ci.

Si le bien est loué, le propriétaire a la possibilité d'en récupérer le montant sur le locataire dans les charges locatives,

## Détermination de la taxe :

La taxe est établie d'après le revenu net servant de base à la taxe foncière.

Elle est établie d'après la situation au 1er janvier de l'année de l'imposition.

Par délibération l'organisme instructeur peut décider de plafonner les valeurs locatives de chaque local à usage d'habitation et de chacune de leurs dépendances dans la limite d'un montant qui

## LA TAXE D'ENLÈVEMENT SUR LES ORDURES MÉNAGÈRES

---

ne peut être inférieur à deux fois le montant de la valeur locative moyenne communale des locaux d'habitation.

Les syndicats mixtes et les syndicats de communes peuvent délimiter des zones bénéficiant d'un taux réduit de TEOM, en raison de leur proximité avec une installation de transfert ou d'élimination de déchets inscrite au plan départemental d'élimination des déchets ménagers.

### Exonérations :

- Les propriétés exonérées de manière permanente de la taxe foncière sur les propriétés bâties,
- Les usines : selon la documentation fiscale de base, l'exonération prévue en faveur des usines s'applique à tous les établissements industriels.

Il est rappelé que la notion d'établissement industriel s'applique :

- aux usines proprement dites, qui sont des établissements dans lesquels s'effectuent à l'aide d'un outillage relativement important et de la force motrice, la transformation des matières ou la fabrication des objets;
- à certains établissements qui se rapprochent des usines par la nature des opérations effectuées ainsi que par les moyens (outillage et force motrice) mis en oeuvre. Ce dernier critère l'emporte parfois sur la nature des opérations : ainsi le caractère industriel doit être reconnu à des établissements où ne sont effectuées que des opérations de manipulation ou encore des prestations de service, à l'exclusion de toute opération de fabrication, de réparation ou de transformation, mais où le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant (dépôts de vente en gros de fer en barre, entrepôts de bière, de vin, de carburant; blanchisserie automatique, etc.).

L'exonération s'applique aux terrains, locaux et installations passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties situés dans l'enceinte d'un bâtiment industriel, à l'exception :

- des locaux d'habitation (logement et dépendances occupés par le directeur, le gardien, etc);
- des locaux affectés à l'exercice d'une activité commerciale distincte de l'activité industrielle.
- Les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics, scientifiques, d'enseignement et d'assistance et affectés à un service public,
- Les propriétés situées dans des zones où la collecte des déchets ménagers n'est pas assurée.

De plus, peuvent être exonérés sur décision de la commune ou de l'EPCI :

- Les personnes assujetties à la redevance spéciale pour enlèvement des déchets assimilés ne provenant pas des ménages,
- Les locaux à usage industriel ou commercial (la liste des établissements exonérés est affichée à la porte de la collectivité). Ces locaux industriels, distincts des usines exonérées de plein droit, sont des locaux utilisés par une entreprise industrielle, mais situés en dehors de l'enceinte de l'établissement industriel.

Sur délibération, peuvent bénéficier d'une exonération ou d'une réduction les immeubles munis d'un appareil d'incinération d'ordures ménagères répondant aux conditions de fonctionnement fixées par un arrêté du maire ou par le règlement d'hygiène de la commune.

Enfin, en cas de vacance d'une durée supérieure à trois mois, il peut être accordé décharge ou réduction de la taxe sur réclamation présentée dans les conditions prévues en pareil cas, en matière de taxe foncière.

## LA COMMISSION COMMUNALE DES IMPÔTS DIRECTS (C.C.I.D.)

---

La commission communale des impôts directs comprend sept membres :

- le maire ou l'adjoint délégué, président,
- et six commissaires.

Dans les communes de plus de 2 000 habitants, le nombre de commissaires est porté de 6 à 8 (soit 9 membres en tout).

Les commissaires doivent :

- être français,
- avoir au moins 25 ans,
- jouir de leurs droits civils,
- être inscrits sur l'un des rôles d'impôts directs locaux dans la commune,
- être familiarisés avec les circonstances locales, et posséder des connaissances suffisantes pour l'exécution des travaux de la commission.

L'un des commissaires doit être domicilié hors de la commune.

Enfin, lorsque la commune comporte au moins 100 hectares de bois, un commissaire doit être propriétaire de bois ou forêts.

Les six (ou huit) commissaires, et leurs suppléants en nombre égal, sont désignés par le directeur des services fiscaux sur une liste de contribuables en nombre double remplissant les conditions précisées ci-dessus, dressée par le conseil municipal ; la liste de présentation établie par le conseil municipal doit donc comporter douze noms pour les commissaires titulaires (seize dans les communes de plus de 2 000 habitants), et douze noms pour les commissaires suppléants (seize dans les communes de plus de 2 000 habitants).

La désignation des commissaires intervient dans les deux mois suivant le renouvellement général des conseils municipaux ; à défaut de liste de présentation, ils sont nommés d'office par le directeur des services fiscaux, un mois après la mise en demeure de délibérer adressée au conseil municipal.

En cas de décès, de démission ou de révocation de trois au moins des membres de la commission titulaires ou suppléants, il est procédé à de nouvelles nominations en vue de les remplacer. Leur mandat court jusqu'au terme du mandat des commissaires désignés lors du renouvellement du conseil municipal.

### **ROLE DE LA COMMISSION COMMUNALE DES IMPOTS DIRECTS :**

La CCID intervient surtout en matière de fiscalité directe locale :

- elle dresse, avec le représentant de l'administration fiscale, la liste des locaux de référence et des locaux types retenus pour déterminer la valeur locative des biens imposables aux impôts directs locaux (articles 1503 et 1504 du CGI), détermine la surface pondérée et établit les tarifs d'évaluation correspondants (article 1503 du CGI), et participe à l'évaluation des propriétés bâties (article 1505 du même code) ;
- elle participe à l'élaboration des tarifs d'évaluation des propriétés non bâties (article 1510) ;
- elle formule des avis sur des réclamations portant sur une question de fait relative à la taxe d'habitation et à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (article R198-3 du Livre des procédures fiscales).

Les services fiscaux transmettent à la CCID les « listes 41 ».

## LA COMMISSION COMMUNALE DES IMPÔTS DIRECTS (C.C.I.D.)

---

Afin de mettre à jour les bases d'imposition des taxes locales, les services fiscaux opèrent un suivi permanent des changements relatifs aux propriétés bâties de chaque commune qu'il s'agisse des constructions nouvelles, des démolitions, des additions de construction, des changements d'affectation voire des rénovations conséquentes.

La « liste 41 bâtie » recense tous les locaux de la commune pour lesquels un changement a été pris en compte par le centre des impôts foncier depuis la précédente session de la CCID. Elle présente pour chacun d'entre eux l'évolution de son évaluation.

Sa transmission à la commission permet à celle-ci de s'assurer que toutes les modifications des propriétés bâties de la commune ont été portées à la connaissance de l'administration fiscale et que tous les changements ont été correctement évalués par celle-ci.

Outre ce rôle d'information de l'administration fiscale en ce qui concerne les changements relatifs aux propriétés bâties et non bâties de la commune, la CCID doit :

- émettre un avis sur les nouvelles valeurs locatives qui lui sont présentées ;
- prendre une décision en ce qui concerne les données révisées proposées par les services.

Cette double mission relative aux données fiscales présentées sur la « liste 41 » découle des dispositions de la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990.

La « liste 41 non bâtie » concerne les changements affectant les propriétés non bâties, notamment les changements de nature de culture.

Les relations avec les CCID sont assurées par voie écrite, en particulier dans tous les cas où la session de la commission s'effectue hors la présence du représentant de l'administration fiscale. L'intervalle entre chaque passage en commune est déterminé en fonction des enjeux locaux.

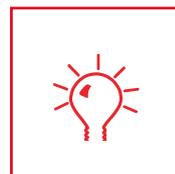
A l'issue de l'examen de cette liste par la CCID (en présence ou non de l'administration fiscale), les observations éventuelles de la commission seront portées sur les deux bordereaux d'accompagnement de la liste qui, dans tous les cas, devront être renvoyés, accompagnés des « listes 41 bâties et non.



Réalisation  
[www.studiograph.net](http://www.studiograph.net)

En attendant une réforme nationale du mode de calcul de revalorisation des bases des locaux d'habitation, il semble aujourd'hui opportun de mettre en place une stratégie locale de révision des valeurs locatives. Ce document apporte une méthode pragmatique pour réaliser ce travail qui permettra aux élus de prendre conscience de la situation actuelle dans leurs collectivités ; peut-être, de commencer à corriger des injustices criantes ; enfin, de se préparer à être acteur de la réforme qui permettra d'augmenter les recettes fiscales sans toucher aux taux.

## FICHES PÉDAGOGIQUES



Juillet 2012

### Commande

Référence : E163  
Mairie-conseils diffusion  
SDL329  
16, rue Berthollet  
94110 Arcueil  
Tél : 01 58 50 17 00  
Fax : 01 58 50 00 74

[www.mairieconseils.net](http://www.mairieconseils.net)