



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

assiette

Question écrite n° 34397

Texte de la question

M. Jean-Claude Guibal appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les préoccupations de l'Association des propriétaires et copropriétaires de Nice l'Ariane concernant l'imposition de leurs locaux ou logements sur la base des mêmes valeurs locatives que les autres quartiers de Nice. En effet, la loi de 1970 en vigueur actuellement stipule que la valeur locative tient compte uniquement des éléments de confort du local ou de l'appartement, quelle que soit sa situation dans la commune. La ville de Nice a été divisée, en 1970, en trois secteurs locatifs A, B et C, le secteur C correspondant aux zones considérées comme les moins favorisées. A l'époque, le secteur de l'Ariane n'a pas été classé en secteur C mais en secteur B, comme la plupart des collines niçoises, ce qui, compte tenu de la dégradation subie par ce quartier, n'est plus justifié aujourd'hui. Un projet de loi avait été élaboré en 1990 permettant de tenir compte de ces évolutions dans les quartiers difficiles. Malheureusement il n'a jamais été voté. C'est la raison pour laquelle il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il entend donner une suite à ce projet de loi ou quelles mesures il entend prendre pour mettre fin à cette injustice fiscale.

Texte de la réponse

La valeur locative d'une propriété est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état. Plus particulièrement, la valeur locative des locaux servant à l'habitation est déterminée d'après un tarif fixé pour chaque nature et catégorie de locaux. Ce tarif est appliqué à la surface pondérée du logement, calculée en affectant la surface réelle de correctifs destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation, de son importance, de son état et de son équipement. Les éléments de confort ne constituent donc qu'un des paramètres concourant à la détermination de la valeur locative d'un logement. Par ailleurs, conformément aux dispositions du I de l'article 1517 du code général des impôts, l'administration procède annuellement à la mise à jour des évaluations pour tenir compte des changements apportés aux propriétés. Sont ainsi constatées d'une part, les constructions neuves, les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et d'autre part, les changements de caractéristiques physiques et d'environnement quand ils entraînent une modification de plus d'un dixième de la valeur locative. S'agissant de la révision des évaluations cadastrales, la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 a posé le principe d'une révision générale des évaluations cadastrales et renvoyé à une loi ultérieure le soin de déterminer la date d'entrée en vigueur de la révision. D'importants travaux de simulations ont été réalisés. Ces travaux ont mis en évidence que cette réforme, qui doit s'effectuer à produit fiscal constant, conduit à des transferts entre contribuables qui ne sont toujours pas en adéquation avec l'objectif de justice sociale recherché par le biais de la modernisation des bases des impôts directs locaux. Cela étant, le Gouvernement est conscient du poids que représente notamment la taxe d'habitation pour les contribuables modestes et diverses mesures d'allègements de la cotisation de cette taxe ont été adoptées dans le cadre de la loi de finances pour 2000 (n° 99-1172 du 30 décembre 1999). Ainsi, l'article 25 de cette loi a réduit, à compter de 2000, de 1 541 francs à 1 200 francs le montant maximal de la taxe d'habitation des contribuables dont le montant des revenus n'excède pas 25 000 francs pour la première part de

quotient familial majoré de 10 000 francs pour chaque demi-part supplémentaire. Au surplus, l'article 35 de la loi précitée prévoit que l'exonération de la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion est maintenue au titre de l'année suivant celle au cours de laquelle le redevable cesse d'être bénéficiaire de cette allocation. Toutefois, la réforme de la taxe d'habitation constitue un thème de réflexion dans le cadre d'une réforme d'ensemble des impôts directs pesant sur les ménages. Ainsi et conformément à l'article 28 de la loi de finances pour 2000 déjà citée, le Gouvernement présentera, avant le 30 avril 2000, un rapport proposant et analysant diverses modalités de réforme de cette taxe afin d'aboutir à un allègement significatif de la charge supportée par les contribuables.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Guibal](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34397

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 6 septembre 1999, page 5215

Réponse publiée le : 13 mars 2000, page 1623