



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxes foncières et taxe d'habitation

Question écrite n° 58237

Texte de la question

M. Marc Francina souhaite interpellier M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les modifications et créations de surfaces lors de travaux, et leurs conséquences sur l'application de la taxe foncière. En effet, de nombreux étrangers modifient les anciennes fermes existantes en chambres d'hôtes. Ces modifications impliquent des problèmes de sécurité, et également d'application par les communes de la taxe foncière. Il est estimé par les services déconcentrés de son ministère en Haute-Savoie que, lors de l'aménagement d'une ferme, il n'y a pas de création de surfaces hors oeuvre nettes. Les surfaces sont donc utilisées au maximum sans toutefois aucune possibilité, pour les communes, de récupérer la taxe foncière sur l'ensemble des surfaces créées mais seulement sur les surfaces existantes des bâtiments agricoles avant modifications. Il lui demande donc s'il serait possible d'envisager des modifications réglementaires afin que les communes aient enfin les possibilités de récupérer les taxes foncières et taxes d'habitation sur l'ensemble des surfaces existantes après modifications.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 1517 du code général des impôts, il est procédé annuellement à la constatation des constructions nouvelles, des changements de consistance ou d'affectation ainsi que des changements de caractéristiques physiques et d'environnement. L'article 1406 du code précité prévoit que les constructions nouvelles, les changements de consistance et d'affectation sont soumis à une obligation de déclaration des propriétaires dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive. Dès lors que l'opération réalisée s'analyse en la conversion d'un bâtiment rural en local d'habitation ou commercial, elle est regardée comme un changement d'affectation, et les indications portées sur la déclaration permettent de prendre en compte les éléments entrant dans le calcul de la valeur locative et donc la matière imposable nouvelle. En revanche, s'il s'agit d'un changement de caractéristiques physiques, leur recensement fait appel à diverses sources d'informations telles que, notamment, la consultation de la commission communale des impôts directs, la constatation sur place ou encore les échanges d'informations relatives aux autorisations de construire transmises par les services de l'équipement. Ces changements de caractéristiques physiques ne sont pris en compte que s'ils entraînent une variation de la valeur locative de plus d'un dixième. Ces dispositifs qui permettent de recenser les changements affectant les propriétés bâties vont dans le sens des préoccupations exprimées. Cela étant, la surface pondérée des locaux d'habitation et à usage professionnel, utilisée pour l'évaluation de la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la taxe d'habitation est, conformément à l'article 324 L de l'annexe III au code général des impôts, égale à la surface réelle du local affectée de coefficients d'entretien, de situation générale et particulière et majorée des surfaces représentatives des éléments d'équipement ou de confort (eau courante, électricité, installations sanitaires, chauffage central...). Cette surface pondérée est sans rapport avec la surface hors oeuvre nette utilisée notamment pour le calcul des taxes d'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Marc Francina](#)

Circonscription : Haute-Savoie (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58237

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 22 février 2005, page 1821

Réponse publiée le : 17 janvier 2006, page 502