



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## taxe d'habitation

Question écrite n° 93406

### Texte de la question

M. Michel Liebgott attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la taxe d'habitation. La taxe d'habitation est acquittée par tous les foyers qui occupent un logement meublé, qu'ils soient locataires ou propriétaires. D'après le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO), organisme émanant de la Cour des comptes, la taxe d'habitation est inégalitaire. Il existe des mécanismes qui réduisent la facture pour les plus modestes. Mais les classes moyennes subissent, elles, un prélèvement plus lourd que les ménages aisés. La taxe représente 2 % de leur revenu, contre 0,68 % pour les 1 % des foyers les plus riches. De fait, le critère du revenu n'est pas pris en compte dans le calcul de la taxe. En outre, les bases locatives qui servent au calcul de la taxe n'ont pas été révisées depuis 1970. En conséquence, les habitants d'immeubles défraîchis des années 1960 payent davantage de taxe que ceux des centres-villes, rénovés depuis. Il lui demande donc de lui indiquer les mesures qu'il compte prendre pour mettre fin à ces inégalités.

### Texte de la réponse

En matière de fiscalité directe locale, la dernière révision générale des valeurs locatives date de 1970 pour les propriétés bâties, si bien que le constat d'une nécessaire réforme de la fiscalité directe locale est aujourd'hui unanimement partagé. Le Gouvernement a rappelé à plusieurs reprises toute l'importance que revêt la question de la modernisation des valeurs locatives. Après concertation avec les élus et les professionnels, il lui est apparu nécessaire de réaliser, dans un premier temps, une révision des valeurs locatives des seuls locaux professionnels, dont le nombre est moins important et pour lesquels les contestations des méthodes d'évaluation des locaux sont les plus vives. Tel est l'objet de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. Cette révision comportera deux étapes : une révision initiale, reflétant les situations actuelles, et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, permettant de prendre en compte les évolutions du marché immobilier au fur et à mesure qu'elles se produisent. La révision initiale permettra de recalculer les bases d'imposition des locaux professionnels sur les valeurs de marché. La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, dont la mise en oeuvre sera nécessairement plus complexe, ne pourra être engagée qu'à l'issue de cette première étape relative aux locaux professionnels. Cela étant, la législation actuelle permet d'ores et déjà de procéder à certaines adaptations. D'une part, en application de l'article 1406 du code général des impôts (CGI), le contribuable doit déclarer les constructions nouvelles, les changements d'affectation ou de consistance des propriétés bâties et non bâties dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive. L'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 précitée a complété ces dispositions en prévoyant que, pour procéder à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration et en instituant, sous l'article 1729 C du CGI, une amende de 150 euros en cas d'absence de déclaration. D'autre part, en application de l'article 1517 du CGI, l'administration procède annuellement à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties lorsque les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement de ces propriétés entraînent une modification de plus du dixième de leur valeur locative. La constatation de ces changements ne nécessite pas de déclaration du contribuable. Enfin, conformément aux dispositions de l'article 324 R de l'annexe III au CGI, il

est tenu compte pour l'évaluation des valeurs locatives des locaux d'habitation de la situation générale du bien dans la commune, mais aussi de son emplacement particulier. Dès lors, un usager, qui estime que la mise à jour de la valeur locative de sa propriété n'a pas été réalisée, peut se rapprocher du service local afin que sa situation soit examinée.

## Données clés

**Auteur :** [M. Michel Liebgott](#)

**Circonscription :** Moselle (10<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 93406

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Économie, finances et industrie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 16 novembre 2010, page 12421

**Réponse publiée le :** 23 août 2011, page 9082