



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 16020

Texte de la question

M. Patrice Verchère interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur une réforme de la fiscalité locale. Le calcul de la taxe foncière ou de la taxe d'habitation repose sur la valeur locative cadastrale qui a été établie en 1970 pour le bâti. Si un savant calcul de l'administration fiscale reposant sur de nombreux indices macroéconomiques permet bien d'appliquer chaque année un taux de révision, l'évaluation se fait toujours à partir de ces références anciennes. Depuis, la situation géographique comme les standards de confort ou les équipements des habitations, autant de données prises en compte dans le calcul de cette valeur locative cadastrale, ont considérablement évolué. Ceci engendre des situations d'inégalité. Il apparaît indispensable de procéder à une réactualisation complète des bases d'imposition de la fiscalité locale. Face à ce système d'imposition qui ne reflète plus la réalité du marché, il lui demande les intentions du Gouvernement.

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 largement partagé. Tout d'abord, la prise en compte de valeurs locatives révisées interviendra à compter de 2015. S'agissant des locaux d'habitation, le Gouvernement s'est engagé le 16 juillet 2013, dans le cadre du pacte de confiance et de responsabilité entre l'Etat et les collectivités locales, à consulter les associations d'élus d'ici le mois d'octobre de manière à permettre l'inscription en loi de finances de fin d'année des principes et des modalités pratiques de mise en oeuvre de la révision de leur valeur locative. Comme pour les locaux professionnels, une expérimentation sera ensuite organisée. S'agissant des changements affectant les locaux depuis leur évaluation, l'article 1517 du code général des impôts (CGI) dispose que 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. Les changements d'environnement correspondent aux modifications de la valeur locative qui résultent de la modification de l'environnement immédiat du local, telles que la réalisation d'équipements collectifs ou l'implantation d'établissements dangereux. En effet, en application de l'article 324 R de l'annexe III au CGI, la valeur locative des locaux d'habitation tient compte de leur situation générale dans la commune et de leur emplacement particulier. Le seuil du dixième de la valeur locative résulte des termes de la loi et permet d'éviter des remises en cause trop fréquentes de l'évaluation des propriétés bâties. Lorsque les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement entraînent des modifications inférieures à un dixième de la valeur locative du bien concerné, ils sont conservés par l'administration fiscale afin d'être pris en compte lorsque, au total, la valeur locative est modifiée de plus d'un dixième. Ce dispositif de mise sous surveillance implique la gestion par l'administration fiscale de deux valeurs locatives différentes : la valeur locative calculée, résultant de l'ensemble des éléments d'évaluation dont dispose l'administration fiscale ; et la valeur locative retenue pour l'imposition. La valeur locative calculée est mise à jour afin de tenir compte des changements cités ci-dessus. Cependant, tant que le seuil de variation du dixième n'est pas atteint, la valeur locative effectivement retenue pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation n'est pas modifiée.

Néanmoins, le Gouvernement ne s'opposera pas à ce que la prise en compte des variations soit plus immédiate.

Données clés

Auteur : [M. Patrice Verchère](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16020

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 janvier 2013](#), page 716

Réponse publiée au JO le : [17 septembre 2013](#), page 9660