



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 17377

Texte de la question

M. Jean-Pierre Le Roch attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la taxe foncière des propriétés bâties adaptées aux personnes en situation de handicap. Conformément à l'article 1388 du code général des impôts (CGI), la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés dont les règles d'évaluation sont détaillées dans l'annexe 3 du CGI. Dans un souci de prise en compte de la diversité des situations, les paramètres de calculs de cette valeur locative sont nombreux. Les critères recensés sont le nombre et la surface des pièces et annexes auxquelles vient se multiplier le coefficient de pondération appliqué selon la catégorie de classement du local, son entretien et les situations particulières liées à la localisation du logement dans la commune. Entrent enfin en compte les équivalences superficielles, déterminées par l'article 324 T de l'annexe 3 du CGI. Elles représentent l'équipement et le confort du logement (eau courante, gaz, électricité, WC, baignoires, douches, lavabos, tout-à-l'égout, chauffage central). Au-delà du fait que, quarante ans après la mise en place de ces critères, la plupart de ces éléments constituent aujourd'hui des critères minimum d'habitabilité, il est difficilement tolérable pour les familles que l'État conçoive des aménagements pour des proches en situation de handicap comme des éléments de confort. Dans le CGI, un dégrèvement est envisagé pour la réalisation par les organismes HLM de travaux d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite et une exonération possible, sous certaines conditions, pour les personnes titulaires de l'allocation adultes handicapés (AAH). Cependant, aucune mesure ne prévoit une modulation de la valeur locative foncière pour les propriétés aménagées pour les personnes en situation de handicap y résidant. Pourtant l'environnement familial est salvateur et rompt avec l'isolement constaté des personnes en situation de handicap. Si, certes, la taxe foncière est un impôt dû en raison de la propriété d'un bien, quels que soient l'utilisation qui en est faite et les revenus du propriétaire, une dérogation au principe général ne peut être exclue pour les propriétés bâties adaptées aux personnes en situation de handicap. En conséquence, il lui demande d'étudier la possibilité de moduler les coefficients de pondération et les équivalences superficielles dans le cas où les aménagements effectués le sont pour des personnes en situation de handicap. Cette diminution de la superficie pondérée pourrait être conditionnée à une validation par les maisons départementales des personnes handicapées (MDPH). Il lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement sur ce sujet.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 1495 du code général des impôts (CGI), la valeur locative servant de base au calcul des impôts directs locaux de chaque propriété bâtie est déterminée en fonction de la consistance du bien, de son affectation, de sa situation et de son état. Elle est ainsi calculée en tenant compte des caractéristiques propres du bien immobilier, de manière à apprécier justement la faculté contributive représentée par sa propriété ou son occupation, et non en fonction de la situation spécifique de ses occupants, notamment au regard de la santé. Pour autant, l'installation d'équipements spécifiques aux personnes handicapées n'est pas systématiquement à l'origine d'une augmentation de la valeur locative. En outre, la législation fiscale comporte déjà de nombreuses mesures d'allègements en faveur des personnes en situation de handicap. Ainsi, l'article 250 A quater du CGI

prévoit un crédit d'impôt pour les travaux d'installation dans la résidence principale d'équipements spécialement conçus pour les personnes handicapées. En matière de fiscalité directe locale, les personnes titulaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) peuvent bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) afférente à leur habitation principale lorsqu'elles remplissent les conditions de cohabitation prévues à l'article 1390 du CGI et que leur revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417 du même code. Sous réserve de respecter les conditions prévues aux articles L. 815-1 et suivants du code de la sécurité sociale, les personnes handicapées qui ne remplissent plus les conditions pour bénéficier de l'AAH sont susceptibles de percevoir l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA). Dans cette hypothèse, sous réserve de respecter les conditions de cohabitation précitées, elles sont exonérées de la TFPB dont elles sont passibles à raison de leur habitation principale en application de l'article 1390 du CGI. S'agissant de la taxe d'habitation (TH), le bénéfice de l'exonération prévue au I de l'article 1414 du CGI est notamment réservé aux personnes infirmes ou invalides ne pouvant subvenir par leur travail aux nécessités de l'existence dès lors qu'elles remplissent les conditions de cohabitation et de revenu mentionnées respectivement à l'article 1390 et au I de l'article 1417 du CGI. Par ailleurs, en application du 3 bis de l'article 1411 du CGI, les collectivités territoriales peuvent instituer un abattement facultatif à la base de 10 % en faveur des personnes handicapées ou invalides, à condition d'avoir fixé leurs propres abattements pour charges de famille. Cela étant, le Gouvernement est conscient des difficultés soulevées par l'obsolescence des valeurs locatives qui servent d'assiette aux impôts directs locaux. Il a engagé, conformément aux engagements du pacte de confiance et de responsabilité entre l'Etat et les collectivités locales, la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation en concertation avec les associations d'élus, afin de permettre l'inscription en loi de finances de fin d'année des principes et des modalités pratiques de la révision de leur valeur locative des locaux d'habitation. Une réflexion sur les équivalences superficielles sera engagée dans ce cadre.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Le Roch](#)

Circonscription : Morbihan (3^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17377

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 15 octobre 2013

Question publiée au JO le : [5 février 2013](#), page 1211

Réponse publiée au JO le : [22 octobre 2013](#), page 11058