



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 2139

Texte de la question

M. Philippe Armand Martin attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur le calcul de la valeur locative des habitations. Il appert que les impôts locaux se calculent en appliquant une taxe territoriale à une assiette fiscale, la valeur locative. Cette valeur locative est elle-même calculée en retenant comme référence la date du 1er janvier 1970, laquelle n'a jamais été réévaluée depuis lors. La Cour des comptes dans un de ses derniers rapports relevait que les « immeubles anciens des centres villes dont l'état réel n'a pas été actualisé sont sous-fiscalisés, alors que les habitations collectives construites à la fin des années 60 sont surfiscalisées, puisque dotées du confort moderne ». En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser les mesures que le Gouvernement entend mettre en oeuvre pour la réévaluation des valeurs locatives et ce avec le souci d'une plus grande équité fiscale.

Texte de la réponse

Les valeurs locatives foncières qui servent de base à la fiscalité directe locale sont effectivement désormais anciennes et reposent sur des références tarifaires (1970 pour les locaux d'habitation et commerciaux) dont l'obsolescence et le manque de lisibilité sont souvent dénoncés. La législation actuelle permet toutefois de procéder à certaines opérations de mises à jour, dès lors qu'en application de l'article 1517 du code général des impôts (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. En outre, conformément aux dispositions de l'article 324 R de l'annexe III au code précité, 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 estimerait 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. Le Gouvernement a par ailleurs pleinement conscience de l'importance que revêt la question de la modernisation des valeurs locatives. Il entend poursuivre le processus de révision des locaux professionnels, qui comportera deux phases : une révision initiale afin de recalibrer les bases d'imposition des locaux professionnels sur les valeurs de marché et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations afin de prendre en compte les évolutions du marché immobilier au fur et à mesure qu'elles se produisent. La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, nécessairement plus complexe, est également prévue à l'issue de cette première étape relative aux locaux professionnels.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Armand Martin](#)

Circonscription : Marne (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2139

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [31 juillet 2012](#), page 4541

Réponse publiée au JO le : [16 octobre 2012](#), page 5727