



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 29051

Texte de la question

M. Dominique Le Mèner attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la circulaire du 3 février 2012 relatif au calcul de la taxe d'habitation. Les modifications introduites, qui prennent pour base la surface de plinthe à plinthe des combles aménagés, et non plus la surface habitable « Loi Carrez » pour les hauteurs de plus de 1,80m, conduit à une augmentation substantielle de la taxe d'habitation, notamment dans les immeubles anciens. Pourtant la surface retenue au titre de la « Loi Carrez », qui reste au demeurant la référence des transactions immobilières, visait très légitimement à soumettre le caractère habitable d'une pièce à une jouissance dans de bonnes conditions du bien. Au regard du grand nombre de contribuables pénalisés par cette mesure, il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer si le Gouvernement entend revenir aux dispositions précédentes.

Texte de la réponse

La circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme, n'a pas eu d'incidence sur les règles de détermination des valeurs locatives qui servent à l'établissement des impôts fonciers. Conformément à l'article 1495 du code général des impôts (CGI), la valeur locative (VL) des propriétés passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe d'habitation ou d'une taxe annexe établie sur la même base, est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état à la date de l'évaluation. L'article 324 M de l'annexe III au CGI prévoit que la valeur locative des locaux affectés à l'habitation est obtenue en multipliant la surface pondérée totale du logement par le tarif unitaire fixé pour la catégorie dans laquelle le local à évaluer a été classé. Cette surface pondérée est déterminée en affectant à la surface réelle, qui s'entend de la surface au sol, aisément mesurée entre murs et séparations et arrondie au m² inférieur, des correctifs fixés par décret et destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation, de son importance, de son état et de son équipement. Cette surface, destinée à apprécier de manière fine les facultés contributives des propriétaires et des occupants d'un logement, est distincte de celle prévue par la loi « Carrez ». La loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété dite loi « Carrez » prévoit que, lors d'une cession d'un lot ou d'une fraction de lot, la superficie de la partie privative de ce lot doit être mentionnée. Cette surface n'a donc pas d'incidence directe sur le loyer du logement. Est retenue par la loi « Carrez » la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres. Cependant, la loi « Carrez » exclut certains locaux ou biens ce qui rendrait sa transposition à l'identique, pour déterminer la valeur locative du bien, complexe et inadaptée. En premier lieu, la loi « Carrez » ne s'applique que dans le cadre d'une copropriété et exclut de ce fait les maisons individuelles. En second lieu, elle ne tient pas compte des lots inférieurs à 8 m², telles les chambres de service. Enfin, elle exclut également les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m, les loggias, les balcons, les terrasses ainsi que les annexes, caves, garages qui constituent pourtant des éléments de consistance du bien. Cela étant, le constat d'une nécessaire révision des valeurs locatives cadastrales est aujourd'hui unanimement partagé. Dans ce contexte, l'article 74 de la loi no 2013-1279

du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 a engagé l'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, laquelle est menée, en 2015, dans 5 départements. Dans ce cadre, il a été décidé de se référer à une notion de surface plus actuelle, proche de celle retenue par la loi « Carrez », mais tout en l'adaptant afin de mieux apprécier la valeur locative des biens. Au vu des résultats de cette expérimentation et des enseignements tirés de la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, le législateur pourra décider de généraliser la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, qui s'opèrera à produit constant, et retenir une surface plus actuelle, mieux comprise et mieux maîtrisée des propriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Le Mèner](#)

Circonscription : Sarthe (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29051

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 juin 2013](#), page 5997

Réponse publiée au JO le : [21 juin 2016](#), page 5826