



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 31803

Texte de la question

M. Régis Juanico attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les disparités de valeurs locatives cadastrales pouvant exister au sein des communes créées par fusion-association de différentes communes. Le code général des impôts, dans son article 1638, prévoit en cas de fusion de communes un processus de convergence des taux d'imposition de la fiscalité locale ainsi qu'une homogénéisation des abattements appliqués pour le calcul de la taxe d'habitation. Mais aucune disposition ne concerne l'harmonisation des bases locatives des propriétés bâties. Aussi, lorsque des tarifs d'évaluation différents ont été utilisés, les valeurs locatives cadastrales de chaque ancienne commune peuvent être très disparates, induisant une véritable iniquité face à l'impôt sur le territoire de la commune nouvelle. La loi du 18 juillet 1974 dispose que les évaluations des propriétés bâties établies pour chaque ancienne commune sont, dans le cadre d'une fusion, maintenues inchangées jusqu'à l'intervention de la révision générale suivante. Toutefois, les révisions générales peuvent être très espacées dans le temps, la dernière remonte ainsi à 1970 et la prochaine serait envisagée pour après 2015. Aussi, il souhaiterait savoir si le Gouvernement envisageait, dans des délais plus resserrés, une modification de l'article 1638 du CGI afin de garantir une meilleure équité fiscale sur l'ensemble du territoire d'une commune nouvelle.

Texte de la réponse

En matière de fiscalité directe locale, les valeurs locatives des propriétés bâties sont déterminées par référence au marché locatif communal de 1970 ou, dans les départements d'Outre-mer, de 1975, si bien que la nécessité d'une révision est aujourd'hui largement partagée. Dans le cadre d'une concertation avec des représentants des élus et des organismes professionnels qui a débuté en 2010, un consensus s'est dégagé sur la nécessité de conduire la révision par étapes. L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a ainsi prévu les modalités de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, ceux sur lesquels se concentrent le plus de difficultés dans le système actuel. Cette révision est en cours. S'agissant des locaux d'habitation, il a été convenu d'engager dans un premier temps une expérimentation. C'est l'objet de la proposition de loi déposée par M. François Marc, rapporteur général de la commission des finances du Sénat que le Gouvernement a, conformément à l'engagement pris dans le cadre du pacte de confiance et de responsabilité conclu le 16 juillet 2013, repris par un amendement au projet de loi de finances rectificative pour 2013. Celle-ci prévoit que, pour cette expérimentation, les principes mis en oeuvre dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels seront repris et adaptés aux spécificités des locaux d'habitation. Au vu des résultats de cette expérimentation et des enseignements tirés de la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux, le législateur pourra décider de généraliser la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation. Les résultats de cette révision pourraient être intégrés dans les bases des impôts directs locaux de 2018. Les valeurs locatives des locaux d'habitation dans les communes issues d'une fusion qui, sous l'empire de la loi n° 74-645 du 18 juillet 1974 sont maintenues inchangées jusqu'à la prochaine révision générale, seraient alors harmonisées. En effet, dans le cadre de la révision, la valeur locative de chaque logement ne serait plus déterminée par rattachement à un local de référence situé dans chacune des anciennes communes mais à partir

d'un tarif au mètre carré fixé en fonction des loyers observés dans chaque partie du département correspondant à un marché locatif homogène.

Données clés

Auteur : [M. Régis Juanico](#)

Circonscription : Loire (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31803

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 juillet 2013](#), page 7061

Réponse publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2335