



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 37705

Texte de la question

M. Jean-François Mancel attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur une contradiction entre le code général des impôts et le code de l'urbanisme. En effet, le code général des impôts prend en compte pour le calcul de la valeur locative cadastrale les hauteurs inférieures à 1,80 m dans les combles alors que le code de l'urbanisme édicte qu'elles ne peuvent être considérées comme des surfaces habitables. Il souhaiterait connaître les raisons de cette apparente contradiction et si les textes peuvent être harmonisés.

Texte de la réponse

La surface habitable utilisée pour le calcul de valeur locative qui sert de base à l'établissement des taxes foncières et d'habitation est la surface réelle mesurée au sol entre murs et séparations, et arrondie au mètre carré inférieur. Cette surface est facilement mesurable par un usager, sans frais et contraintes liés au recours d'un professionnel. Elle résulte des dispositions de l'article 12 du décret no 69-1076 du 28 novembre 1969 codifié à l'article 324 M de l'annexe III au code général des impôts (CGI). Ainsi, la surface des combles mansardés, quelle que soit leur hauteur, est déterminée selon cette procédure. Cependant, l'habitabilité réduite de ces pièces peut être prise en compte par une minoration de la valeur locative du logement. Cela étant, d'autres modes de détermination de la surface existent effectivement, comme celui de la surface de plancher issue du décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011 codifié à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme. La définition de cette surface de plancher est cependant plus restrictive que celle de la surface habitable utilisée pour la détermination de la valeur locative, dès lors qu'elle exclut les surfaces des caves et celles aménagées en vue du stationnement des véhicules, alors même que ces éléments sont assujettis aux impôts locaux. Ainsi, la portée limitée de la définition de la surface de plancher utilisée dans le droit de l'urbanisme ne permet pas d'envisager une harmonisation avec les règles de portée générale concernant la détermination de la surface habitable au sens fiscal.

Données clés

Auteur : [M. Jean-François Mancel](#)

Circonscription : Oise (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37705

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 septembre 2013](#), page 9587

Réponse publiée au JO le : [30 août 2016](#), page 7747