



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Réforme de la taxe foncière

Question écrite n° 33966

Texte de la question

M. Pierre Morel-À-L'Huissier attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement sur l'augmentation exponentielle de la taxe foncière et la prochaine réforme de cette taxe annoncée par Le Gouvernement. Entre 2009 et 2019, la taxe foncière a augmenté d'environ 32 % et de façon très disparate sur tout le territoire. Aucune feuille de route ne semble encadrer le calcul de la taxe foncière dans les projets de loi de finances. En résulte une augmentation très forte et différenciée de la valeur cadastrale entre les villes suite aux revalorisations annuelles et automatiques. La récente suppression de la taxe d'habitation fait craindre aux différents propriétaires de nouvelles augmentations qui ne seraient pas supportables dans ce contexte de crise sanitaire dont les retombées sont déjà sources de nombreuses incertitudes financières. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer la feuille de route du Gouvernement en ce qui concerne la prochaine réforme de la taxe foncière récemment annoncée.

Texte de la réponse

Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties résulte de l'application à une base d'imposition, calculée par l'administration, d'un taux d'imposition déterminé par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. La base d'imposition est établie à partir de la valeur locative qui est déterminée suivant la nature du local. Le législateur distingue trois catégories de locaux : les établissements industriels, les locaux professionnels et les locaux d'habitation. La valeur locative (VL) des locaux qualifiés d'établissements industriels dont les exploitants ou les propriétaires sont soumis aux obligations comptables mentionnées à l'article 53 A du code général des impôts (CGI) est calculée à partir de la valeur comptable des bâtiments, terrains et installations foncières (CGI, art. 1499 et 1500). Cette méthode consiste à appliquer au prix de revient des différents éléments des établissements industriels inscrit à leur bilan des taux dits « d'intérêt ». Les paramètres de cette méthode d'évaluation ont été modernisés par l'article 29 de la loi de finances pour 2021 qui a abouti à diviser par deux les taux d'intérêt applicables à la détermination de la VL. Cela conduit à réduire de moitié les impôts fonciers de ces établissements (cotisation foncière des entreprises et taxe foncière sur les propriétés bâties). La VL des locaux professionnels a également été révisée afin de rééquilibrer la charge fiscale entre ces locaux, et prendre en compte le marché locatif actuel. Depuis le 1er janvier 2017, tous les locaux professionnels entrant dans le champ de cette révision disposent désormais d'une VL évaluée selon la méthode tarifaire qui consiste à multiplier la surface du local par le tarif au mètre carré du loyer du secteur géographique où se situe le bien. Les locaux présentant des caractéristiques exceptionnelles sont, quant à eux, évalués selon la méthode de l'appréciation directe qui consiste à appliquer à la valeur vénale ou à la valeur de reconstruction un taux de 8 % (CGI, art. 1498). Ces deux méthodes sont également appliquées aux établissements industriels lorsque les exploitants ou les propriétaires ne sont pas soumis aux obligations comptables mentionnées à l'article 53 A du CGI. À la suite d'une expérimentation menée en 2015 dans 5 départements, la VL des locaux d'habitation sera pour sa part révisée selon le calendrier et les modalités prévues par l'article 146 de la loi de finances pour 2020. Les nouvelles VL s'appliqueront à partir des impositions établies à compter du 1er janvier 2026. En outre, s'agissant de la détermination des taux d'imposition de la taxe

foncière, les règles de lien entre les taux de fiscalité locale ont pour objectif d'éviter que la fiscalité des entreprises n'augmente plus ou ne diminue moins que la fiscalité des ménages. La suppression de la taxe d'habitation (TH) sur la résidence principale a conduit à adapter ces règles de lien afin que la TFPB remplace la TH comme imposition pivot. Depuis 2020, le taux de cotisation foncière des entreprises (CFE) et, à compter de 2023, celui de la taxe d'habitation sur les locaux autres que les habitations principales (THRS) ne pourront augmenter dans une proportion supérieure à l'augmentation du taux de TFPB ou, si elle est moins élevée, à celle du taux moyen pondéré (TMP) des deux taxes foncières. Corrélativement, le taux de CFE ou de THRS devra être diminué dans une proportion au moins égale, soit à la diminution du taux de TFPB, soit à celle du TMP des deux taxes foncières, soit à la plus importante de ces deux diminutions lorsque les deux taux sont en baisse. En parallèle de ces règles de lien, les taux des impositions perçues par les communes et leurs EPCI sont soumis à une règle de plafonnement : le taux de chaque taxe ne peut dépasser un taux plafond déterminé en fonction des taux votés par les collectivités de même nature l'année précédente. Enfin, la suppression de la TH sur la résidence principale est compensée à l'euro près dès 2021 à la fois pour les communes, via le transfert de la part départementale de TFPB, et pour les EPCI à fiscalité propre via une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée. Ces deux modes de compensation sont dynamiques dans le temps.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-À-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - UDI et Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33966

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 15 février 2021

Question publiée au JO le : [17 novembre 2020](#), page 8138

Réponse publiée au JO le : [27 avril 2021](#), page 3643