

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-2180

présenté par

M. Berger, Mme Corneloup, Mme Gruet, M. Cordier, Mme Frédérique Meunier, M. Ray,
M. Boucard et Mme Sylvie Bonnet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 1517 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du 1 du I est complété par les mots : « ainsi que des mutations immobilières publiées au service de la publicité foncière » ;

2° Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les valeurs locatives résultant des mutations mentionnées au I sont déterminées, pour les propriétés bâties, selon les règles prévues aux articles 1495 à 1508, et, pour les propriétés non bâties, selon les règles prévues aux articles 1509 à 1515. Elles se substituent de plein droit aux valeurs précédemment retenues et s'appliquent à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la publication de la mutation au service de la publicité foncière. » ;

3° Il est ajouté un III ainsi rédigé :

« III. – Les informations relatives aux mutations publiées au service de la publicité foncière sont, à la date de cette publication, réputées communiquées à l'administration fiscale. Celle-ci procède d'office aux opérations d'actualisation prévues au présent article et notifie, par voie électronique, au propriétaire, à la commune et, le cas échéant, à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, la valeur locative mise à jour et les éléments ayant fondé l'évaluation. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre I du titre II du livre III du code des impositions sur les biens et services.

III. – Le I s’applique aux mutations publiées au service de la publicité foncière à compter du 1^{er} janvier 2026.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La valeur locative cadastrale constitue l’assiette des principales impositions locales (taxes foncières, taxes spéciales d’équipement, redevances adossées aux bases foncières) et conditionne, par ricochet, la sincérité des produits des communes et des établissements publics de coopération intercommunale. La publication d’une mutation immobilière au service de la publicité foncière offre un fait générateur objectif, exhaustif et aisément traçable. L’adosser à l’actualisation de la valeur locative permet d’intervenir au moment pertinent du cycle de vie du bien, sans sollicitation préalable de la collectivité et sans créer de procédure supplémentaire pour le propriétaire.

Le mécanisme proposé consacre juridiquement cette mise à jour « de droit » pour l’ensemble des biens imposables, bâtis comme non bâtis. À chaque mutation publiée, l’administration procède d’office au réexamen. L’actualisation est conduite selon le cadre légal en vigueur : par comparaison pour les biens bâtis (logements, commerces, bureaux, entrepôts ordinaires), par méthode comptable pour les établissements industriels et par tarifs selon la nature de culture ou de propriété pour les biens non bâtis. La nouvelle valeur est substituée de plein droit et prend effet au 1^{er} janvier de l’année suivant la publication, ce qui garantit l’articulation avec les calendriers de vote des taux et d’exécution budgétaire des collectivités.

Afin d’éviter tout angle mort procédural, les informations issues de la publicité foncière sont réputées communiquées à l’administration fiscale à la date de leur publication. L’administration réalise les opérations d’actualisation et notifie, par voie dématérialisée, la valeur locative mise à jour au propriétaire, à la commune et, le cas échéant, à l’EPCI à fiscalité propre.

Pour les collectivités territoriales, l’intérêt est double. D’une part, l’actualisation systématique au moment des mutations améliore l’équité horizontale entre contribuables en rapprochant les bases des caractéristiques réelles des biens, et consolide l’assiette des recettes locales (taxes foncières, TEOM lorsqu’elle est assise sur la valeur locative, taxes spéciales d’équipement), réduisant d’autant la pression sur les taux. D’autre part, l’entrée en vigueur calée au 1^{er} janvier de l’année suivant la publication renforce la prévisibilité des produits et la capacité de programmation pluriannuelle, tout en demeurant entièrement compatible avec les voies de recours de droit commun.