



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Assiette

Question écrite n° 63900

Texte de la question

Mme Bernadette Isaac-Sibille attire l'attention de M le ministre du budget sur la revision des evaluations cadastrales et les imperfections de la loi du 30 juillet 1990, qui risque de creer de nouvelles inegalites. En effet, plusieurs anomalies apparaissent dans l'etude du texte. S'agissant, d'une part, du coefficient de situation, le decoupage en secteurs d'evaluation peut reveler des anomalies aux frontieres desdits secteurs, voire aux frontieres departementales. Dans les villes importantes, une rue peut delimitier deux secteurs et, de ce fait, la valeur cadastrale peut etre differente d'un cote ou de l'autre de la voie. Ne faut-il pas prevoir un coefficient correcteur autre que le coefficient prevu par la loi de + 15 p 100 ou - 15 p 100 ? Elle tient a souligner que les ecartes sont faibles pour tenir compte de l'environnement et de l'emplacement du bien. De plus, n'est-il pas invraisemblable de penaliser ceux qui entretiennent leurs immeubles et a favoriser ceux qui ne font rien ? S'agissant, d'autre part, de la taxe d'habitation et de l'impot foncier, si les communes peuvent en rectifier les taux, il convient cependant de dissocier les liens actuels existants avec la taxe professionnelle. Enfin, differentes questions se posent a propos des immeubles a caractere social : faut-il maintenir un seul secteur d'evaluation ? Ne faut-il pas inclure les SME ayant un caractere social ? Ne faut-il pas prevoir un coefficient correcteur en ce qui concerne certains locaux sociaux ruraux qui risquent d'avoir des valeurs cadastrales superieures a celles appliquees aux immeubles prives ? Elle le remercie des reponses qui seront donnees a propos de cette loi, qui ne repond pas a son but qui est celui de corriger les irregularites actuelles.

Texte de la réponse

Reponse. - L'article 6 de la loi no 90-669 du 30 juillet 1990 dispose que les secteurs d'evaluation des proprietes baties regroupent les communes ou parties de communes qui, dans le departement, presentent un marche locatif homogene. La determination de ces secteurs a ete arretee par le comite de delimitation des secteurs d'evaluation, compose d'elus et de representants des contribuables, au vu d'un rapport retracant les donnees recueillies sur l'etat du marche locatif qui a ete etabli par le directeur des services fiscaux apres consultation des commissions communales des impots directs et de la commission departementale des evaluations cadastrales. Dans le cadre de ces travaux, l'administration a procede a une coordination, a tous les niveaux geographiques, afin d'assurer une coherence des projets de decoupage, tant a l'interieur des departements qu'entre departements limitrophes. S'agissant des immeubles d'habitation relevant du deuxieme groupe de proprietes, la loi prevoit qu'il peut n'etre constitue qu'un seul secteur d'evaluation dans le departement. Dans l'hypothese toutefois ou les differences de loyers entre zones etaient tres sensiblement marquees, il a ete constitue plusieurs secteurs. Par ailleurs, des lors que l'evaluation cadastrale represente, en regle generale, le loyer que le proprietaire retire ou pourrait retirer de l'immeuble, les evaluations cadastrales des locaux sociaux peuvent etre superieures a celles appliquees aux immeubles du premier groupe si le niveau de leurs loyers est plus eleve. En ce qui concerne le coefficient determine conformement a l'article 4 de la loi precitee et aux articles 1 a 3 du decret no 90-1093 du 4 decembre 1990, celui-ci est destine a tenir compte de la situation particuliere de l'immeuble au sein du secteur et de son etat. Il est normal en effet que l'evaluation cadastrale d'un logement bien entretenu soit plus elevee puisqu'il peut etre loue plus cher. Quant aux societes d'economie mixte, l'article

52 de la loi rectificative pour 1991 a complete l'article 52 de la loi du 30 juillet 1990 par une disposition instituant, sous certaines conditions, un abattement en faveur des locaux qui appartiennent a ces organismes et qui sont attribues sous condition de ressource. Enfin, s'agissant des regles de lien entre le taux de taxe d'habitation et le taux de taxe professionnelle, le legislature a clairement entendu limiter a la fois les transferts de charges entre redevables et les hausses de pression fiscale a l'egard des entreprises. Il n'est pas envisage de supprimer ce lien.

Données clés

Auteur : [Mme Isaac-Sibille Bernadette](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63900

Rubrique : Impots locaux

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 novembre 1992, page 5057