

14ème législature

Question N° : 73345	De M. Joël Giraud (Radical, républicain, démocrate et progressiste - Hautes-Alpes)	Question écrite
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Finances et comptes publics
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > calcul	Analyse > valeurs locatives. modalités.
Question publiée au JO le : 03/02/2015 Réponse publiée au JO le : 24/11/2015 page : 8519		

Texte de la question

M. Joël Giraud attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le calcul de la taxe d'habitation et de l'impôt foncier. Pour estimer le montant de taxe d'habitation et de taxe foncière, l'administration fiscale doit évaluer combien vaut le logement c'est-à-dire calculer sa « valeur locative cadastrale ». Cette valeur est calculée en fonction de la surface (au sol) du logement. Pour autant, la notion de superficie habitable et encore moins de superficie Carrez n'est absolument pas prise en compte dans le calcul de la valeur locative cadastrale. Ainsi, un appartement de 100 m² au sol situé au rez-de-chaussée d'un immeuble aura la même valeur locative cadastrale que le même appartement avec la même surface au sol situé par exemple au dernier étage sous toiture avec des parties d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les deux propriétaires seront redevables de la même somme pour leur taxe d'habitation et leur taxe foncière alors qu'ils occupent un appartement d'une surface habitable différente. Il lui demande s'il envisage de mener une réflexion sur ce sujet afin de rétablir une certaine équité dans un calcul qui lui semble quelque peu injuste.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 1495 du code général des impôts (CGI), la valeur locative (VL) d'une propriété qui sert à l'établissement des taxes foncières et d'habitation, est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état à la date de l'évaluation. L'article 324 M de l'annexe III au CGI prévoit que la valeur locative des locaux affectés à l'habitation est obtenue en multipliant la surface pondérée totale du logement par le tarif unitaire fixé pour la catégorie dans laquelle le local à évaluer a été classé. Cette surface pondérée est déterminée en affectant à la surface réelle, qui s'entend de la surface au sol, aisément mesurée entre murs et séparations et arrondie au mètre carré inférieur, des correctifs fixés par décret et destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation, de son importance, de son état et de son équipement. Cette surface, destinée à apprécier de manière fine les facultés contributives des propriétaires et des occupants d'un logement, est distincte de celle prévue par la loi « Carrez ». La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété dite loi « Carrez » prévoit que, lors d'une cession d'un lot ou d'une fraction de lot, la superficie de la partie privative de ce lot doit être mentionnée. Cette surface n'a donc pas d'incidence directe sur le loyer du logement. Est retenue par la loi « Carrez » la superficie des planchers des locaux clos et couverts, après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres. Cependant, la loi « Carrez » exclut certains locaux ou biens ce qui rendrait sa transposition à l'identique, pour déterminer la valeur locative du bien, complexe et inadaptée. En premier lieu, la loi « Carrez » ne s'applique que dans le cadre d'une copropriété et exclut de ce fait les maisons individuelles. En second lieu, elle ne tient pas compte des lots inférieurs à 8 m², telles les chambres de service. Enfin, elle exclut également les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m, les loggias, les balcons, les terrasses ainsi que les annexes, caves, garages qui



constituent pourtant des éléments de consistance du bien. Cela étant, le constat d'une nécessaire révision des valeurs locatives cadastrales est aujourd'hui unanimement partagé. Dans ce contexte, l'article 74 de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 a engagé l'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, laquelle est menée, en 2015, dans cinq départements. Dans ce cadre, il a été décidé de se référer à une notion de surface plus actuelle, proche de celle retenue par la loi « Carrez », mais tout en l'adaptant afin de mieux apprécier la valeur locative des biens. Au vu des résultats de cette expérimentation et des enseignements tirés de la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, le législateur pourra décider de généraliser la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, qui s'opèrera à produit constant, et retenir une surface plus actuelle, mieux comprise et mieux maîtrisée des propriétaires.