

*Source : Le Sénat, Documentation Déxia Crédit Local*

- **Sur quoi se base-t-on pour calculer ma taxe d'habitation ?**

Quel que soit l'impôt considéré, taxe d'habitation et taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties, le montant que le contribuable doit acquitter résulte de la multiplication d'une base d'imposition par un taux d'imposition. Pour chacun de ces impôts, une référence commune, la valeur locative cadastrale, permet de définir la base d'imposition de chaque contribuable.

La valeur locative cadastrale d'un bien immobilier, propriété bâtie ou non bâtie, correspond au loyer annuel théorique qu'est censé produire ce bien s'il était loué dans des conditions normales du marché. Le contribuable est donc imposé sur une estimation des revenus annuels qu'il pourrait tirer de la location du bien immobilier dont il a l'usage ou la propriété.

Pour déterminer la valeur locative, diverses méthodes d'évaluation sont retenues en fonction de la nature ou de l'usage du bien immobilier considéré. Selon que le bien est affecté à l'habitation, à l'exercice d'une profession libérale, ou à des fins commerciales ou industrielles, la valeur locative est déterminée par comparaison avec des locaux de référence choisis dans chaque commune, par étude des baux, par appréciation directe ou selon une méthode comptable. Au sein de chaque catégorie, les caractéristiques physiques propres au bien considéré (nature, superficie, état d'entretien, aménagements, localisation) sont prises en compte pour déterminer un niveau global de confort ou de prestations retranscrit dans la valeur locative cadastrale.

La valeur locative ainsi définie constitue la base "brute" d'imposition de la taxe d'habitation. De cette base "brute" doivent être déduits les éventuels abattements, visant notamment à tenir compte des charges de famille, afin de déterminer la base "nette" sur laquelle s'appliqueront les taux d'impôt votés par chaque niveau de collectivité.

- **Si je compare mes avis d'imposition à la taxe d'habitation et aux taxes foncières, ma maison ne semble pas avoir la même valeur.**

La valeur locative de chaque bien immobilier fait l'objet d'une estimation unique. Toutefois, si la base d'imposition de la taxe d'habitation est constituée de la totalité de la valeur locative cadastrale, la base de la taxe foncière sur les propriétés bâties ne retient que 50% de la valeur locative.

Cette réduction de moitié vise à tenir compte des charges de propriété supportées par le contribuable-propriétaire : frais de gestion, d'assurance et d'amortissement liés à la propriété imposable.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, adossée à la taxe foncière sur les propriétés bâties, repose sur la même base. Enfin, la base de la taxe foncière sur les propriétés non bâties retient 80% de la valeur locative.

- **Personne n'est jamais venu chez moi évaluer la valeur de mon logement.**

Les valeurs locatives actuelles reposent sur des évaluations anciennes qui datent de 1970.

La procédure d'évaluation a consisté à :

- Etablir une typologie communale des différents locaux,
- Classer tous les locaux de la commune dans les différentes catégories et choisir des locaux représentatifs destinés à servir de référence au sein de chaque catégorie,
- Déterminer, à partir des conditions du marché locatif, la valeur locative des locaux de référence, puis par comparaison la valeur locative de tous les locaux de la commune.

Pour tenir compte, par la suite, de l'évolution générale des loyers, divers mécanismes de révision des valeurs locatives cadastrales avaient été prévus. En fait, seule est intervenue l'actualisation de 1978 qui a permis d'intégrer l'évolution des loyers constatée au niveau de chaque département entre 1970 et 1978. Depuis, chaque valeur locative fait simplement l'objet d'une revalorisation forfaitaire annuelle décidée par le Parlement (par exemple, + 1,5% en 2003 et 2004), appliquée de manière uniforme sur l'ensemble du territoire. Par conséquent, seules les éventuelles modifications physiques apportées à un logement ont pu contribuer à une mise à jour de sa valeur locative de manière ciblée et ponctuelle.

C'est dire à quel point les valeurs locatives actuelles sont désuètes et reflètent plus les caractéristiques du parc immobilier et les conditions du marché locatif des années 70 que celles d'aujourd'hui. L'absence d'une révision générale des valeurs locatives constitue l'un des défauts majeurs de la fiscalité locale, souvent souligné car source d'inégalités entre contribuables.

- **La taille de mon appartement, sa vétusté, sont-ils bien pris en compte ?**

Pour chaque bien immobilier, la valeur locative dépend en premier lieu de la superficie réelle des pièces principales et pièces annexes. D'autres éléments sont ensuite pris en compte : l'état d'entretien de l'immeuble, sa situation générale dans la commune (proximité des commerces et administrations, qualité de l'environnement et du cadre de vie ...), sa situation particulière au regard du voisinage immédiat (vue, orientation, qualité des accès ...), la présence ou non d'un ascenseur pour les immeubles collectifs.

Ces critères interviennent dans le calcul de la surface "pondérée" du local considéré. Il s'agit simplement d'augmenter, le cas échéant de diminuer, la surface réelle d'un certain nombre de mètres carrés supplémentaires visant à refléter les caractéristiques de l'habitation. Enfin, les divers équipements du local censés traduire un niveau global de confort (eau courante, gaz, électricité, installations sanitaires,

raccordement à l'égout, chauffage central, vide-ordures) sont également convertis en mètres carrés additionnels.

La valeur locative est calculée en multipliant la surface corrigée ainsi obtenue par le prix de location du mètre carré. Ce prix de location, ou tarif unitaire d'évaluation, provient des résultats actualisés d'une enquête sur le niveau des loyers effectuée lors de la révision des valeurs locatives de 1970. Il est fixé par commune ou par secteur de commune pour chaque catégorie de locaux.

Pour toute contestation sur la valeur locative attribuée au bien immobilier occupé, le contribuable pourra s'adresser au service du cadastre localement compétent.

- **Dois-je signaler les travaux que j'ai réalisés chez moi ?**

Il est de la responsabilité du propriétaire de signaler à l'administration fiscale les changements susceptibles de modifier la valeur locative cadastrale de son bien immobilier. Les constructions nouvelles, les changements de consistance impliquant une modification du volume ou de la surface du bien immobilier (agrandissement, surélévation ou démolition partielle) et les changements d'affectation traduisant un nouvel usage de la propriété (par exemple local d'habitation transformé en bureau ou commerce) doivent être signalés, sous peine de sanctions, dans les 90 jours à compter de l'achèvement de leur réalisation. Ces déclarations doivent être déposées au centre des impôts fonciers dont relève le bien immobilier.

En revanche, d'autres types de modifications pourront être simplement constatés par l'administration. Il en est ainsi de certains changements de caractéristiques physiques et des changements d'environnement, liés à des phénomènes extérieurs touchant à l'urbanisme, aux équipements collectifs ou à l'implantation d'activités à l'origine de nuisances et susceptibles de modifier les valeurs locatives.

Les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement n'entraînent une mise à jour de la valeur locative que dans la mesure où leur incidence globale est appelée à faire varier l'évaluation initiale de plus de 10%.

Pour contester ces événements, l'administration a recours à plusieurs sources d'information : les réclamations, émanant des propriétaires ou locataires, motivées par une dépréciation de la valeur des biens immobiliers ; les demandes provenant des maires ou des commissions communales des impôts directs ; les déclarations de revenus fonciers des propriétaires signalant des dépenses d'amélioration.

- **La construction de ma véranda va-t-elle entraîner une augmentation de ma base d'imposition ?**

Toute construction nouvelle accroît la valeur locative cadastrale et donc la base d'imposition à partir de laquelle sont établies la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe d'habitation. La construction doit être reliée au sol de telle façon qu'il soit impossible de la déplacer sans la démolir. A ce titre, les piscines, garages, terrasses et vérandas constituent des dépendances bâties prises en compte, au même titre

que la partie principale du local, dans le calcul de la surface retenue pour évaluer la valeur locative du bien immobilier.

Ces éléments, qualifiés de secondaires, modifient la valeur locative de manière plus ou moins marquée selon notamment la nature de la construction nouvelle, la qualité des matériaux utilisés, le lien plus ou moins étroit qu'entretient la construction avec la fonction d'habitation, et sa fréquence relative dans la catégorie dont relève le bien immobilier considéré.

La hausse de la base d'imposition peut ne pas être immédiate. Les additions de constructions peuvent en effet bénéficier, durant deux ans, d'une exonération temporaire de taxe foncière pour autant qu'elles aient été déclarées par le propriétaire à l'administration fiscale.

- **Il paraît que, parce que j'habite en HLM, ma base d'imposition est plus élevée que dans les beaux immeubles du centre-ville. Ce n'est pas normal !**

Compte tenu de l'absence de mise à jour périodique, les valeurs locatives cadastrales attribuées aux logements sociaux tendent à être surévaluées, reflétant les caractéristiques propres au marché locatif des années 70. A l'époque, le parc de logements sociaux incorporait en effet de nombreuses constructions récentes répondant à des normes techniques et fonctionnelles exigeantes. Ces logements, relativement bien équipés et agencés, offraient des prestations de qualité par rapport à celles que l'habitat ancien était en mesure de proposer. Ces éléments de confort ont conduit à affecter à ces logements des valeurs locatives relativement élevées, sans rapport avec celles qui résulteraient d'une évaluation plus récente.

L'État a cherché à corriger les effets de cette appréciation erronée des valeurs locatives par des mesures d'exonérations et de dégrèvements de taxe d'habitation au profit des ménages les plus modestes. De même, le maire peut tenter de rectifier à son tour la situation par le biais de l'abattement spécial à la base réservé aux contribuables disposant de revenus modestes.

### **Pourquoi ma taxe d'habitation ne baisse pas lorsque mes revenus chutent ?**

Assise sur une estimation des revenus que pourrait procurer la location du bien immobilier occupé, la taxe d'habitation reste assez largement déconnectée des capacités contributives réelles des ménages, et notamment de leurs revenus. Face à ce défaut majeur, le législateur s'est efforcé d'introduire une plus grande équité par des mesures de "personnalisation" de la taxe d'habitation qui consistent à exonérer ou à dégrever les contribuables de condition modeste. Ces dispositifs, mis en place et gérés par l'Etat, ne dépendent en rien des décisions des élus locaux.

Afin que ceux-ci n'en supportent pas les effets, les réductions de cotisation qui en découlent donnent lieu à compensation ou prise en charge par l'Etat.

- Les exonérations s'appliquent sur la base d'imposition des seules résidences principales et conduisent à une non-imposition du contribuable. Elles sont accordées aux titulaires de l'allocation supplémentaire du Fonds national de solidarité et, sous condition de ressources, aux veufs, invalides, titulaires de l'allocation adulte handicapé et aux personnes âgées de plus de 60 ans. Ces exonérations réduisent les recettes de taxe d'habitation collectées par la commune. Aussi, afin d'en neutraliser l'impact, l'Etat verse-t-il une compensation à chaque collectivité percevant l'impôt.
- Les dégrèvements visent à alléger le montant à payer de la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale. Ils peuvent porter sur la totalité de la cotisation ou sur une partie seulement. Ils bénéficient aux titulaires du revenu minimum d'insertion et, sous condition de ressources, aux veufs et aux personnes âgées de plus de 60 ans. En outre, pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ des exonérations et dégrèvements précédents mais dont les revenus sont considérés comme modestes, un mécanisme de plafonnement de la taxe d'habitation en fonction du revenu a été mis en place.

Une fraction de la cotisation fait ainsi l'objet d'un dégrèvement pris en charge par l'Etat, celui-ci se substituant en partie au contribuable pour le paiement de sa taxe d'habitation. Cette fraction est celle qui excède 4,3% du revenu fiscal de référence, diminué d'un abattement dont le montant dépend du nombre de personnes rattachées au foyer fiscal.

Le revenu fiscal qui sert de référence pour établir la cotisation de taxe d'habitation est celui de l'année précédente. Il y a donc un décalage dans le temps qui peut être difficile à supporter en cas de perte brutale de revenus. Le changement de situation n'est en effet constaté qu'un an plus tard, lorsque le revenu fiscal intègre la baisse des ressources et permet alors d'accéder aux exonérations et dégrèvements. En cas de difficultés financières momentanées, le contribuable pourra contacter les services fiscaux afin d'envisager un aménagement du calendrier de paiement de l'impôt.

- **Si je déménage en juin, devrais-je payer deux taxes d'habitation ?**

Non. La taxe d'habitation est due par l'occupant des lieux au 1er janvier de l'année d'imposition. Les changements susceptibles de se produire en cours d'année ne produiront leurs effets qu'à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Ainsi, l'occupation d'un logement en cours d'année ne donne pas lieu à l'établissement d'une taxe d'habitation au titre de ce logement pour cette même année. A contrario, en cas de déménagement en cours d'année, le contribuable devra s'acquitter de la taxe d'habitation afférente à son ancien logement pour l'année entière. Aucun mécanisme de fractionnement de la cotisation entre deux occupants successifs n'est autorisé.

Cette règle générale trouve aussi à s'appliquer dans les cas de démolition du bien immobilier, de décès du contribuable (les héritiers sont alors responsables du paiement de la taxe), de mise en liquidation judiciaire de l'occupant, de mutation d'un fonctionnaire dans une autre résidence ou de sous-location à une tierce personne.

Le seul cas où deux cotisations de taxe d'habitation devront être acquittées est celui d'un contribuable qui procède à l'achat d'un logement en fin d'année, mais demeure dans son ancien appartement jusqu'au début de l'année suivante. Il sera alors imposable à la taxe d'habitation aussi bien pour l'ancienne résidence que pour la nouvelle, à moins que cette dernière ne soit pas meublée. En effet, seuls les locaux meublés affectés à l'habitation constituent des locaux imposables à la taxe d'habitation.

- **Je n'occupe ma résidence secondaire qu'un mois par an, mais je paie des impôts locaux sur toute l'année.**

La taxe d'habitation est calculée pour l'année entière sans tenir compte de la durée effective d'occupation du local imposable. Même si la résidence secondaire n'a pas été occupée au cours de l'année d'imposition, la personne qui juridiquement en a la disposition au 1er janvier devra s'acquitter de la taxe d'habitation.

Ce principe s'applique aussi aux taxes foncières. Du point de vue économique, il se justifie par le fait que le propriétaire d'une résidence secondaire génère des charges pour la collectivité, en termes notamment de dimensionnement des équipements publics, qu'il utilise ou non les services offerts.

Il se justifie aussi par le fait que la valeur du bien immobilier s'apprécie avec le niveau des services rendus par la collectivité. L'action publique étant susceptible d'accroître les valeurs patrimoniales, il n'est pas illogique de procéder par l'impôt à un certain retour vers la commune du bénéfice de ses actions.