



**OBSERVATOIRE UNPI DES TAXES FONCIERES
sur les propriétés bâties**

Note méthodologique

Comment est calculée la taxe foncière sur les propriétés bâties ?

TAXES FONCIÈRES 2012 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : 120 AVEYRON

Commune : 089 A DECAZEVILLE

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Taxe spéciale d'équipement ③	Taxe ordures ménagères ①	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2011	28,27 %	%	0,411%	19,41 %	%	%	
	Taux 2012	28,69 %	%	0,42%	19,41 %	%	%	
	Adresse	3 rue Gérard Oury						
	Base	4371		4371	4371			
	Cotisation	= 1254		= 18	= 848			2120
	Adresse							
	Base							
Cotisation								
Cotisations 2011	1214		18	833				
Cotisations 2012	1254		18	848				
Variation en % ⑦	+3,29 %	%	0 %	+1,80 %	%	%		
		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Taxe additionnelle ②	Taxe spéciale d'équipement ③	Chambre d'agriculture	
Propriétés non bâties	Taux 2011	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2012	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles							
Cotisations 2011								
Cotisations 2012								
Variation en % ⑦	%	%	%	%	%	%	%	
		Dégrèvement jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier ④	Majoration base terr. const. ⑤	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « État » Base « Collectivité »							X	
= total ligne (montant brut taxe foncière)						Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑥		64
+						Dégrèvement « Habitation principale » ⑧		
= 3 % du montant brut (frais de gestion de l'Etat)						Dégrèvement JA « État » ⑨		
=						Dégrèvement JA « Collectivités » ⑩		
MONTANT NET TAXE FONCIERE						Montant de votre impôt :		2'184

Prenons l'exemple d'un avis d'imposition pour un bien situé à Decazeville, dans l'Aveyron.

Chaque collectivité bénéficiaire de la taxe foncière (le département, la commune, parfois une intercommunalité et/ou un syndicat de communes) applique un taux (**en bleu ci-dessus**) à la base d'imposition (**en orange**).

La somme des cotisations prélevées par les collectivités territoriales donne le montant brut de la taxe foncière (**en rose**).

Sur ce montant brut, l'Etat applique 3 % à titre de frais de gestion pour la collecte de l'impôt (**en gris**). Par exception, ce taux est de 8 % pour la collecte au profit des syndicats de communes.

La somme du montant brut de taxe foncière et des frais de gestion donne le montant total de taxe foncière (**en rouge**).

D'autres taxes peuvent figurer sur les avis d'imposition de taxe foncière

a) La commune ou un groupement de communes peut avoir institué une **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** pour couvrir spécialement les dépenses d'enlèvement des déchets ménagers. Comme cette taxe partage la même base d'imposition que la taxe foncière, elle apparaît sur le même avis d'imposition.

Dans ce cas, le taux de la TEOM, la base d'imposition et la cotisation sont indiqués dans la colonne prévue à cet effet (voir exemple d'avis d'imposition ci-avant). Des frais de gestion sont également prélevés, mais de 8 % cette fois-ci.

La TEOM est toutefois une taxe distincte de la taxe foncière. Elle obéit à un régime différent et, notamment, les propriétaires bailleurs peuvent, après l'avoir payé au Trésor public, en demander le remboursement au locataire. Cet impôt n'est donc pas lié au statut de propriétaire mais au statut d'habitant.

→ à défaut d'indication, les chiffres de l'Observatoire des taxes foncières n'en tiennent pas compte (voir méthode de calcul ci-après).

b) Dans plus de la moitié des communes françaises, les propriétés bâties font également l'objet d'une **taxe spéciale d'équipement (TSE)**, destinée à financer un établissement public foncier local ou d'Etat. Dans ce cas, la colonne « taxe spéciale d'équipement » de l'avis de taxe foncière est renseignée. Pour la collecte de cette taxe, les frais de gestion de l'Etat sont de 9 %. En pratique, le taux de cette taxe ne dépasse pas 1,00 %.

c) Dans toutes les communes d'Ile-de-France, une **taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA)** est perçue depuis 2015, qui est destinée à « *financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun* » (article 1599 quater D du CGI). Cette taxe n'apparaît pas dans une colonne distincte de l'avis de taxe foncière mais dans la colonne « taxe spéciale d'équipement », dans laquelle elle s'ajoute, le cas échéant, à la taxe spéciale d'équipement. En 2017, le taux de cette taxe est fixé à 0,223 %.

d) Depuis 2014, les propriétaires peuvent être assujettis à une taxe GEMAPI, qui est collectée au profit d'intercommunalités exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. Le cas échéant, le taux de la taxe GEMAPI est indiqué dans une nouvelle colonne « GEMAPI » figurant dans les avis de taxe foncière.

La base d'imposition de la TFPB : les valeurs locatives

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale des propriétés, c'est-à-dire en théorie le loyer annuel potentiel des propriétés, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50 % censé couvrir les frais de gestion et d'entretien (assurance, réparations, etc.).

Les valeurs locatives des immeubles sont déterminées selon des critères très complexes.

Pour les immeubles anciens, elles ont été déterminées dans les années 1970, soit selon leurs caractéristiques, en fonction d'un tarif communal, et par rapport à des locaux de référence (plupart des locaux d'habitation ou à usage professionnel), soit selon les loyers pratiqués (certains locaux d'activité).

Concernant les constructions nouvelles, les valeurs locatives sont déterminées soit par rapport aux valeurs de base de 1970 actualisées (locaux d'habitation), soit par comparaison ou appréciation directe (locaux d'activité).

Dans tous les cas, **les valeurs locatives font l'objet d'une revalorisation annuelle** :

Chaque année, la valeur locative des propriétés bâties est majorée par application d'un coefficient forfaitaire fixé au niveau national par la loi de finances (voir l'article 1518 bis du Code général des impôts).

Entre 2012 et 2017, en raison des coefficients de majoration, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées par un coefficient égal à 1,050957604, ce qui correspond à une augmentation d'environ 5,10 %.

A noter : depuis 2018, le coefficient de majoration applicable à une année est calqué sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre des deux années précédentes.

Entre 2017 et 2018, les valeurs locatives ont donc été majorées de 1,20 %.

Par ailleurs, lorsque des travaux importants sont effectués sur une propriété (agrandissement, rénovation complète par exemple), la valeur locative de cette propriété est réévaluée.

Révision des valeurs locatives des locaux professionnels :

Une nouvelle méthode d'évaluation de la valeur locative, basée sur les valeurs de marché, a été instaurée pour la plupart des locaux à usage commercial et professionnel (article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010). Après de multiples reports, la prise en compte des valeurs locatives révisées a eu lieu pour la première fois en 2017. Un dispositif de lissage tend cependant à étaler sur dix ans les hausses ou baisses de base d'imposition.

EN RAISON DE LA REEVALUATION DES VALEURS DES LOCAUX PROFESSIONNELS, LES CHIFFRES D'AUGMENTATION PUBLIES PAR L'OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIERES NE SONT PLUS VALABLES POUR LES LOCAUX D'ACTIVITE, QU'IL S'AGISSE DE LA PERIODE 2012/2017 OU DE LA PERIODE 2017/2018.

[A venir : révision des valeurs locatives des locaux d'habitation :](#)

Concernant les locaux d'habitation, les valeurs locatives ont fait l'objet d'une révision à titre expérimental dans cinq départements en 2015 (article 74 de la loi n°2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificatives pour 2013 et arrêté du 18 décembre 2014). Suivant les résultats de cette expérimentation, une révision générale pourrait être mise en application à plus ou moins long terme.

Méthode de calcul de l'Observatoire des taxes foncières

L'Observatoire des taxes foncières produit ses résultats à partir des taux d'imposition publiés sur le portail internet de la Direction générale des impôts (www.impots.gouv.fr) ou celui de la Direction général des collectivités territoriales (<https://www.collectivites-locales.gouv.fr>).

S'agissant d'évaluer l'évolution de la taxe foncière pour les contribuables, l'Observatoire tient compte de la majoration annuelle des valeurs locatives (soit une augmentation de 5,10 % entre 2012 et 2017).

Mais les résultats de l'Observatoire des taxes foncières ne sont valables que pour des propriétés dont la valeur locative n'a pas été spécialement réévaluée (à la suite de travaux d'agrandissement par exemple).

Evolution de la taxe foncière « hors TEOM »

A défaut d'indication, l'Observatoire des taxes foncières analyse l'évolution de la taxe foncière sans tenir compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

La TEOM est en effet un impôt différent de la taxe foncière (voir précédemment) et qui n'existe pas dans toutes les communes.

De plus, la TEOM est liée au statut d'habitant. En effet, si tous les propriétaires doivent s'en acquitter auprès de l'administration des impôts, seuls les propriétaires occupants en ont la charge définitive. Les propriétaires bailleurs, quant à eux, peuvent en obtenir le remboursement auprès des locataires de leur logement.

Il faut donc exclure la TEOM si l'on veut calculer l'évolution d'un impôt lié spécifiquement à la propriété foncière.

Evolution de la taxe foncière « TEOM comprise »

L'Observatoire des taxes foncières choisit néanmoins d'indiquer aussi pour toutes les communes de France l'évolution de la taxe foncière « TEOM comprise », c'est-à-dire en prenant en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) lorsqu'elle est appliquée.

Ce faisant, l'Observatoire des taxes foncières permet aux propriétaires occupants de mesurer l'évolution de leur « facture ». Mais ces données sont indicatives et ne renseignent pas sur l'évolution de la taxe foncière en tant qu'impôt lié spécifiquement à la propriété immobilière.

PRISE EN COMPTE DES TAXES SPECIALES ADDITIONNELLES

Dans tous les cas, l'Observatoire UNPI des taxes foncières prend en compte l'évolution des taxes additionnelles spéciales (**taxe spéciale d'équipement** voire **taxe additionnelle spéciale annuelle en Ile-de-France**). Ainsi, les pourcentages d'augmentation indiqués tiennent compte de l'augmentation ou de la diminution de ces taxes, qu'il s'agisse de calculer l'évolution de la taxe foncière « TEOM comprise » ou « hors TEOM ». En effet, dans tous les cas, la TSE et la TASA ne peuvent être récupérées auprès d'un locataire.

En revanche, les estimations de l'UNPI ne tiennent pas compte des **taxes GEMAPI**. Exceptionnellement, elles sont prises en compte dans les chiffres d'augmentation concernant les grandes villes de France pour la période 2017/2018.