



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

Note méthodologique

> Comment est calculée la taxe foncière sur les propriétés bâties ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) s'applique aux propriétés bâties situées en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spéciale (ex : locaux neufs exonérés pendant deux ans, sauf décision contraire de la commune).

Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties est le résultat du produit d'une base d'imposition par les taux fixés par les collectivités territoriales ou, le cas échéant, les établissements publics de coopération intercommunale.

Jusqu'en 2011, la cotisation totale de TFPB comprenait une cotisation au profit de la commune, parfois une cotisation au profit de l'intercommunalité, une cotisation au profit du département, une cotisation au profit de la région ainsi que, plus rarement, une cotisation au profit d'un syndicat de communes.

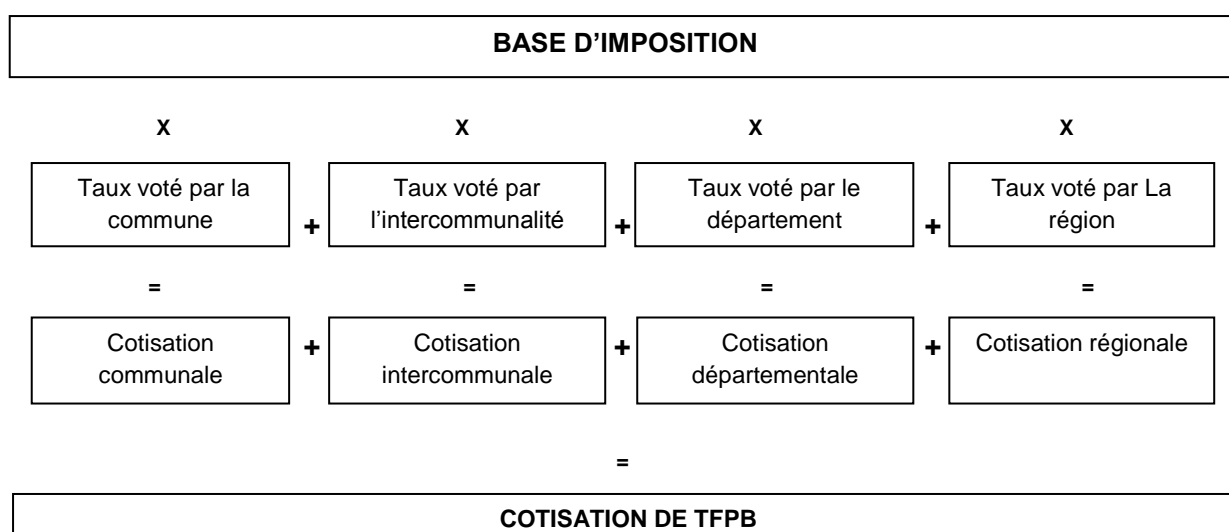
A compter de 2011, et suite à une importante réforme de la fiscalité locale, la part régionale de taxe foncière a été transférée aux départements.

L'Etat prélève également des frais de gestion sur le montant total de la TFPB. Jusqu'en 2011, ces frais de gestion s'élevaient à 8% du montant de la TFPB. A compter de 2011, l'Etat ne perçoit plus que 3% du montant de la TFPB, les départements recueillant le produit des 5% restants.

Pour cette cinquième édition, l'observatoire de l'UNPI analyse le montant des taux en 2010 et l'évolution de la cotisation de taxe foncière pendant la période 2005-2010. Il n'a donc pas été tenu compte de la réforme de 2011.

Par ailleurs, l'observatoire UNPI n'a inclut dans ses calculs ni l'éventuelle cotisation versée au syndicat de communes ni les frais de gestion prélevés par l'Etat.

L'observatoire UNPI ne prend pas non plus en compte les cotisations au titre des taxes additionnelles qui figurent sur l'avis d'imposition de taxe foncière : taxe spéciale d'équipement et taxe d'enlèvement des ordures ménagères.



> La base d'imposition de la TFPB : notion fondamentale

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de ces propriétés, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50% couvrant les frais et charges de gestion et d'entretien (assurance, amortissement, réparations,...).

$$\text{Base d'imposition} = \text{valeur locative cadastrale} - \text{abattement de 50\%}$$

La valeur locative de chaque propriété est déterminée par l'administration fiscale et figure sur l'avis d'imposition de taxe foncière. Elle correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. Elle est déterminée par référence aux loyers pratiqués au 1^{er} janvier 1970 et n'a été actualisée qu'une seule fois, en 1980.

La valeur locative cadastrale d'une propriété n'est pas une valeur figée :

- Chaque année, la base d'imposition de chaque propriété bâtie est majorée par application d'un coefficient forfaitaire fixé au niveau national par la loi de finances. Pour 2010, ce coefficient est de 1,012 ; ce qui correspond à une augmentation de 1,2% de la base d'imposition des propriétés bâties entre 2009 et 2010. Entre 2005 et 2010, en raison des coefficients de majoration, les bases d'imposition ont été majorées par un coefficient égal à 1,0921785, ce qui correspond à une augmentation d'environ 9,22%.
- La valeur locative d'une propriété peut également varier si des changements viennent l'affecter. Par exemple, en cas d'agrandissement (pièce supplémentaire, véranda, garage...), la base d'imposition de cette propriété sera augmentée pour tenir compte de l'agrandissement.

L'observatoire des taxes foncières de l'UNPI porte uniquement sur des propriétés qui n'ont subi aucun changement de base à la suite, par exemple, de travaux, et qui ne sont pas exonérées de TFPB par une disposition spéciale.

L'observatoire des taxes foncières de l'UNPI tient compte, dans ses calculs, des actualisations annuelles des bases d'imposition intervenues entre 2005 et 2010 (soit une augmentation d'environ 9,22% de la base d'imposition entre 2005 et 2010).

