

# UNPI

UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

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

**2007 - 2012**

*Conférence de presse*  
*8 octobre 2013*



**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) frappe les 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 brut de la taxe foncière sur les propriétés bâties est le résultat du produit d'une base d'imposition (voir ci-après) par les taux fixés par le département, la commune et, le cas échéant, l'intercommunalité (établissement public de coopération intercommunale, syndicat de communes).

A ce montant brut, il faut ajouter les frais de gestion perçus par l'Etat, qui prennent la forme d'un taux fixe appliqué au montant ci-dessus. La somme des deux forme le montant net de taxe foncière.

### **Changements opérés en 2011 :**

Jusqu'en 2011, la cotisation totale de TFPB comprenait également une cotisation au profit de la région.

A compter de 2011, les régions ne perçoivent plus de TFPB, leur part de taxe foncière ayant été transférée aux départements. Ces derniers ont donc sensiblement augmenté leur taux en 2011 pour intégrer les parts régionales de taxe foncière.

Concernant les frais de gestion prélevés par l'Etat, ceux-ci 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, le produit des 5 % restants ayant été transféré aux départements. Comme pour l'ancienne part régionale de taxe foncière, les taux 2011 des départements ont intégré le transfert partiel du produit des frais de gestion sous la forme d'une augmentation de taux.

A noter : par exception, l'Etat continue de percevoir 8 % de frais de gestion sur la part de taxe foncière revenant aux syndicats de communes.

## **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, 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, que nous ne détaillerons pas ici.

On peut simplement indiquer que 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 conditions de loyer pratiquées (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).

Toutefois, la valeur locative cadastrale d'une propriété n'est pas une valeur figée :

- 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 CGI). Pour 2012, ce coefficient est de 1,018, ce qui correspond à une augmentation de 1,8 % de la valeur locative des propriétés bâties entre 2011 et 2012. Entre 2007 et 2012, en raison des coefficients de majoration, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées par un coefficient égal à 1,0943243, ce qui correspond à une augmentation d'environ 9,43 %.
- 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.

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

Dans plus des deux-tiers des communes françaises, les propriétaires sont assujettis à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Cette taxe est distincte de la taxe foncière. Elle est sensée couvrir spécialement les dépenses d'enlèvement des déchets ménagers et son régime diffère de la taxe foncière. Néanmoins, partageant la même assiette que la taxe foncière (les valeurs locatives), elle figure le cas échéant sur le même avis d'imposition.

Son montant est calculé de la même manière que la taxe foncière. Il résulte du produit d'un taux (un taux unique cette fois, prélevé par la commune ou un groupement de communes) par la base d'imposition, auquel on ajoute aussi des frais de gestion de l'Etat (taux de 8 % sur le montant précédent).

Beaucoup plus rarement, une taxe spéciale d'équipement peut apparaître sur l'avis d'imposition de taxe foncière. Son montant est généralement insignifiant et l'Observatoire des taxes foncières n'en tient pas compte.

# 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 site internet de la Direction générale des impôts.

S'agissant d'évaluer l'évolution de la taxe foncière, il tient compte de la majoration légale des valeurs locatives (soit une augmentation de 9,43 % entre 2007 et 2012).

A noter : 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).

Il est également tenu compte de la réforme de 2011 (baisse des frais de gestion de l'Etat, suppression de la part régionale de taxe foncière).

## 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.

La TEOM est de plus 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 »

Pour cette septième édition, l'Observatoire des taxes foncières a néanmoins choisi d'indiquer 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).

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

Au niveau national, il n'est pas pertinent de fonder une analyse la TEOM.

D'une part, toutes les communes ne l'appliquent pas. Dans 24 % des cas, les communes appliquent une redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) en complément de la taxe foncière. Le montant de la REOM dépend du service rendu et n'apparaît pas sur les avis de taxe foncière.

On observe d'autre part de nombreux transferts entre la REOM et la TEOM (l'une remplaçant l'autre).

Par exception, l'Observatoire des taxes foncières a pris le parti de comparer l'évolution de la taxe foncière « TEOM comprise » dans les cinquante plus grandes villes de France. En effet, mis à part Besançon, toutes ces villes ont appliqué la TEOM en 2007 et en 2012.