



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIÈRES SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES PÉRIODE 2011-2016

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 12 OCTOBRE 2017



CALCUL DE LA TAXE FONCIÈRE



50 % DE LA VALEUR LOCATIVE ANNUELLE

$$\begin{array}{ccc} \text{X} & & \text{X} & & \text{X} \\ \text{Taux voté par} & & \text{Taux voté par} & & \text{Taux voté par} \\ \text{la commune} & & \text{l'intercommunalité*} & & \text{le département} \\ \\ \text{=} & + & \text{=} & + & \text{=} \\ \text{Cotisation} & & \text{Cotisation} & & \text{Cotisation} \\ \text{communale} & & \text{intercommunale} & & \text{départementale} \\ \\ & & \text{=} & & \end{array}$$

MONTANT BRUT DE TAXE FONCIERE

$$\begin{array}{c} + \\ \text{FRAIS DE GESTION DE L'ETAT (MONTANT BRUT X TAUX FIXE)} \end{array}$$

MONTANT NET DE TAXE FONCIERE

* : le cas échéant



CALCUL DE LA TAXE FONCIÈRE



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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 x						
Base	4371	x	4371	4371	x		
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	%	%	%	%	%	%	
	Dégrevement jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier ④	Majoration base terr. const. ⑤	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « État »						X	
Base « Collectivité »							
= total ligne (montant brut taxe foncière)					Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑥		64
+					Dégrevement « Habitation principale » ⑧		
= 3 % du montant brut (frais de gestion de l'Etat)					Dégrevement JA « État » ⑨		
=					Dégrevement JA « Collectivités » ⑩		
MONTANT NET TAXE FONCIERE					Montant de votre impôt :		2184

1556 TYP K - IMPRIMERIE NATIONALE 2012 01 43388 ND - Juillet 2012 - 125 551 H



REVALORISATION AUTOMATIQUE DES BASES D'IMPOSITION



- Valeurs locatives majorées chaque année par la loi de finances.
- Coefficient de majoration 2017 : 1,004 (art. 1518 bis du CGI)
 - Par rapport à 2016, les valeurs locatives de 2017 ont augmenté de 0,40 %
- Entre 2011 et 2016, les bases d'imposition ont été majorées d'un coefficient égal à environ 1,0656123
 - Entre 2011 et 2016, les valeurs locatives ont augmenté d'environ 6,56 %



Entre 2011 et 2016, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 6,56 %



Revalorisation des bases : critiques



- La majoration de 6,56 % des valeurs locatives est bien supérieure à l'inflation (3,03 % entre 2011 et 2016) ou l'évolution des loyers (+ 3,73 % selon Clameur)
- A l'initiative de la députée Valérie Rabault, les valeurs locatives seront désormais revalorisées en fonction des indices des prix à la consommation
- Le coefficient de majoration pour 2017 (1,004) est historiquement bas.





REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS



- 2017 : première année d'application des valeurs locatives revalorisées suivant une nouvelle méthode (prise en compte des valeurs de marché ; art. 34 dernière loi de finances rectificative pour 2010)
- Les valeurs issues de la nouvelle méthode sont corrigées par un coefficient de neutralisation, de « planchonnement », et de lissage sur 10 ans.

Concernant les locaux professionnels, les chiffres d'augmentation UNPI sont valables pour la période 2011/2016 mais non pour 2016/2017



FUTUR : REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX D'HABITATION

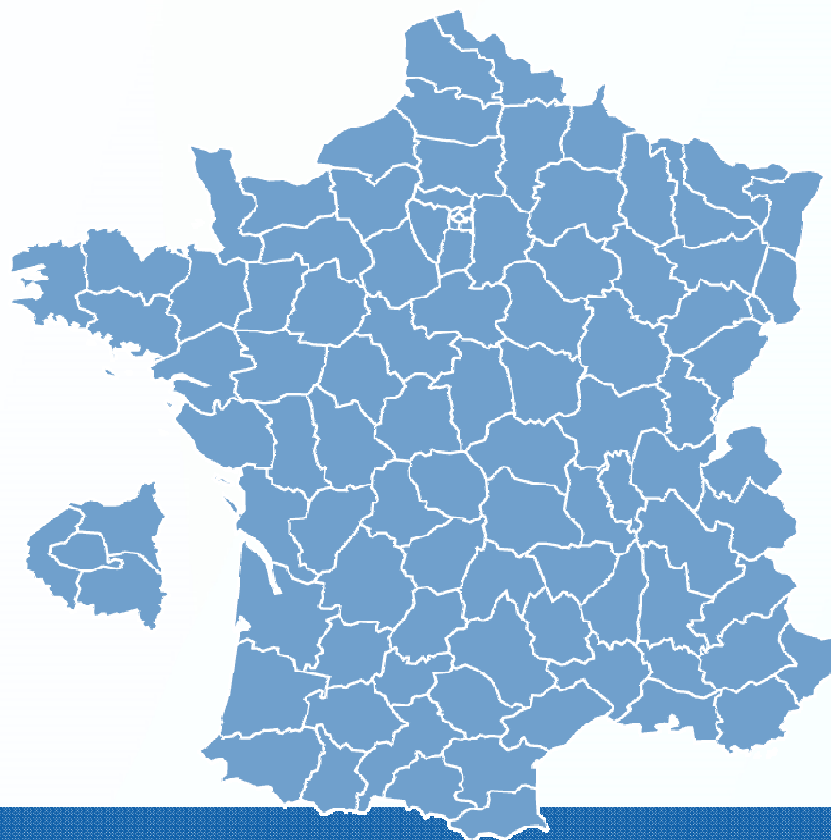


- 2015 : révision des valeurs locatives des logements à titre expérimental dans cinq départements
- L'article 74 de la dernière loi de finances rectificative pour 2017 inscrit le projet de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation sans préciser de calendrier

L'UNPI est en alerte sur ce sujet : toute réforme ne peut se faire qu'à taux constant.



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



1^{ÈRE} PARTIE DONNÉES DÉPARTEMENTALES

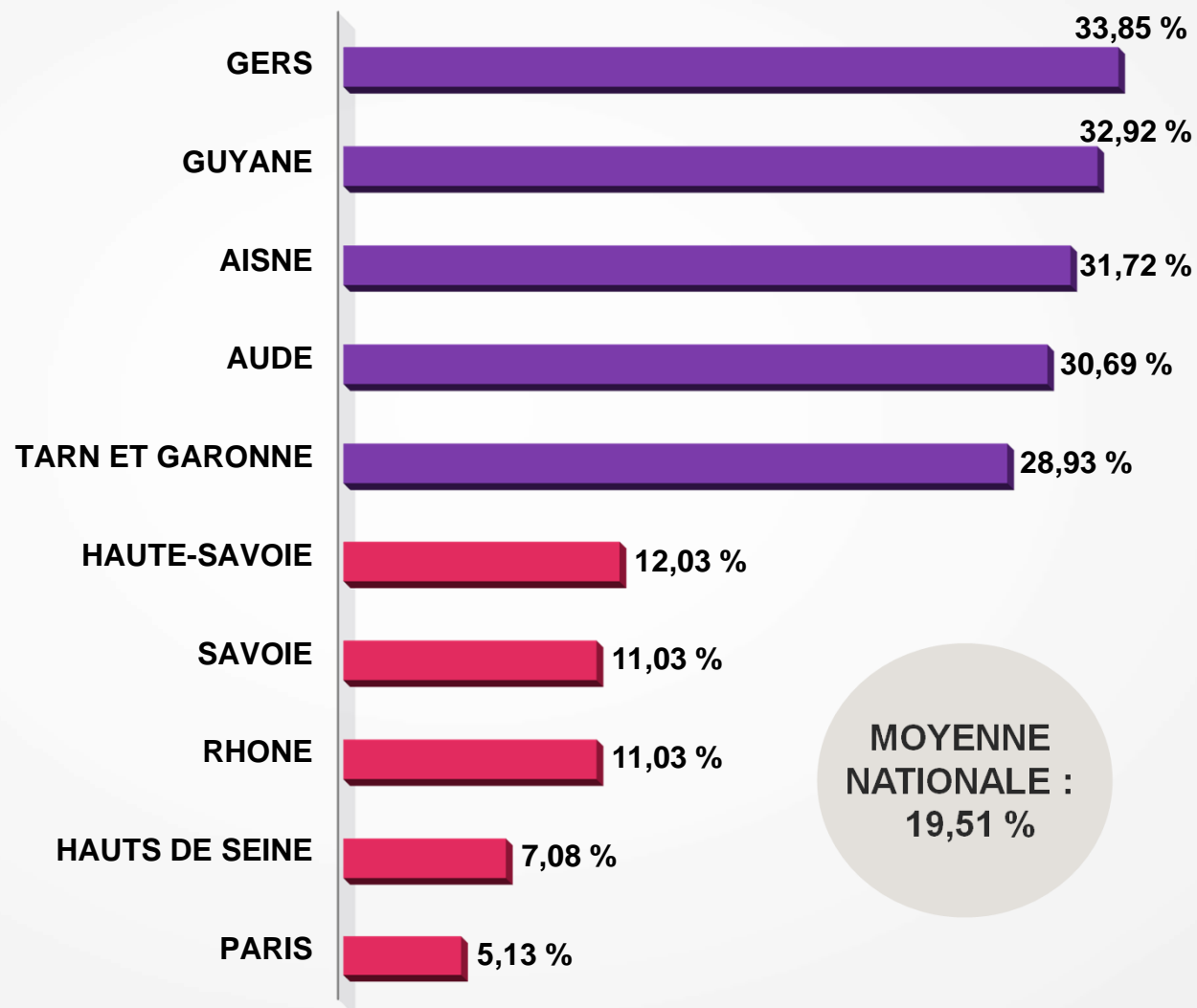




TAUX D'IMPOSITION DÉPARTEMENTAUX EN 2016



LES PLUS FORTS :

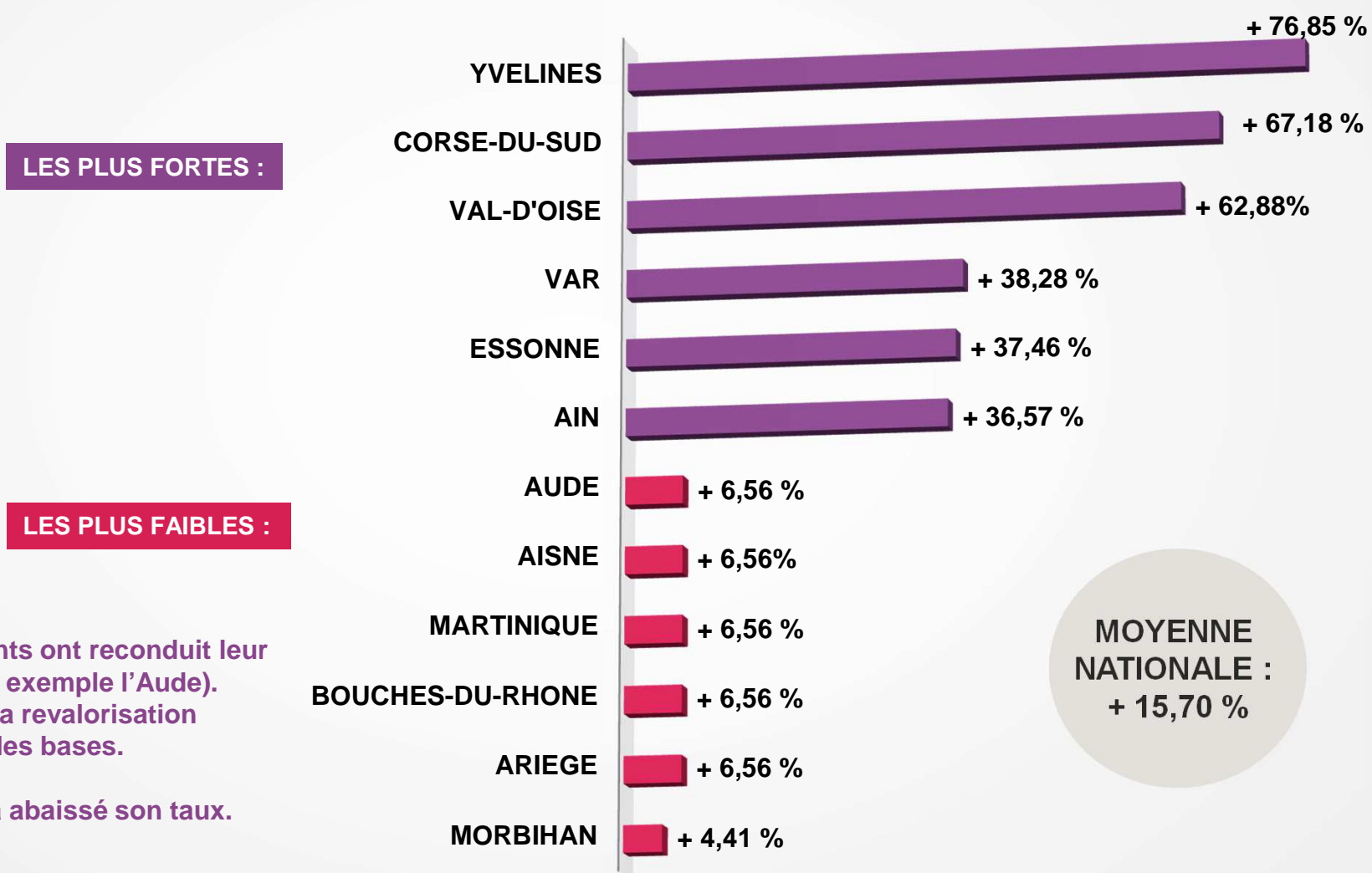


LES PLUS FAIBLES :

MOYENNE NATIONALE : 19,51 %



AUGMENTATION DES PARTS DÉPARTEMENTALES DE TAXE FONCIÈRE 2011/2016 (majoration des valeurs locatives comprises)



34 départements ont reconduit leur taux (dont par exemple l'Aude). Seul y a joué la revalorisation automatique des bases.

Le Morbihan a abaissé son taux.



HABITATION

TAXE
FONCIERE

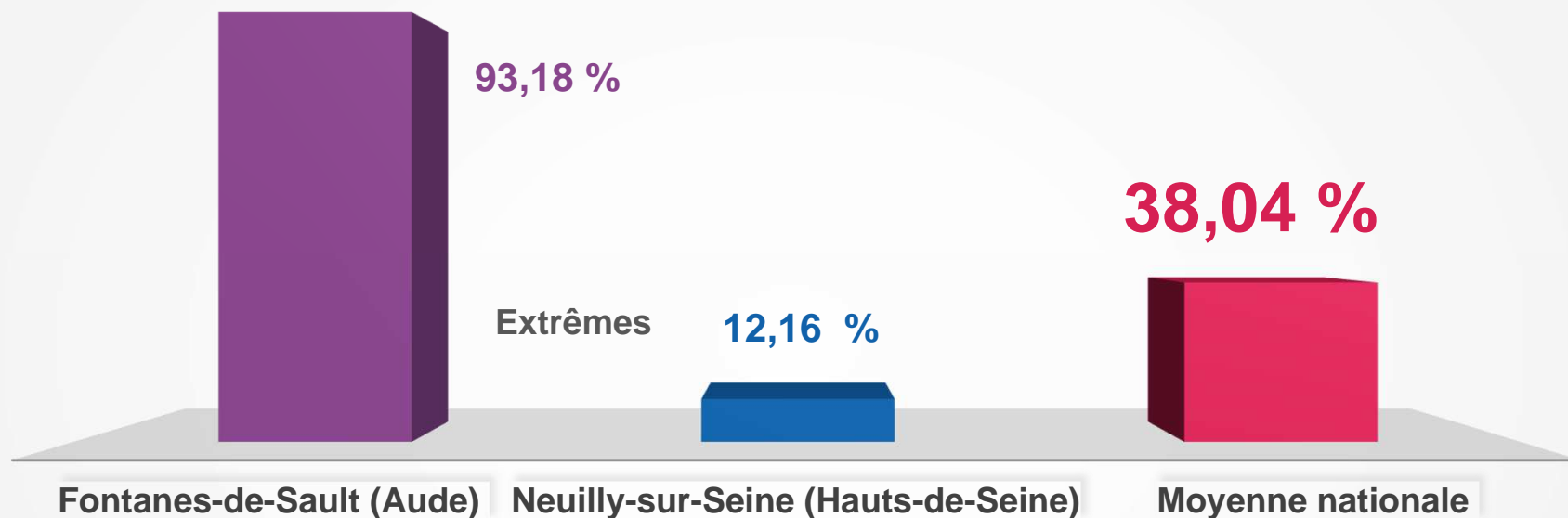


UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

2ÈME PARTIE TENDANCES NATIONALES



TOTAL TAXE FONCIÈRE : TAUX EN 2016



38,04 % de la base d'imposition*

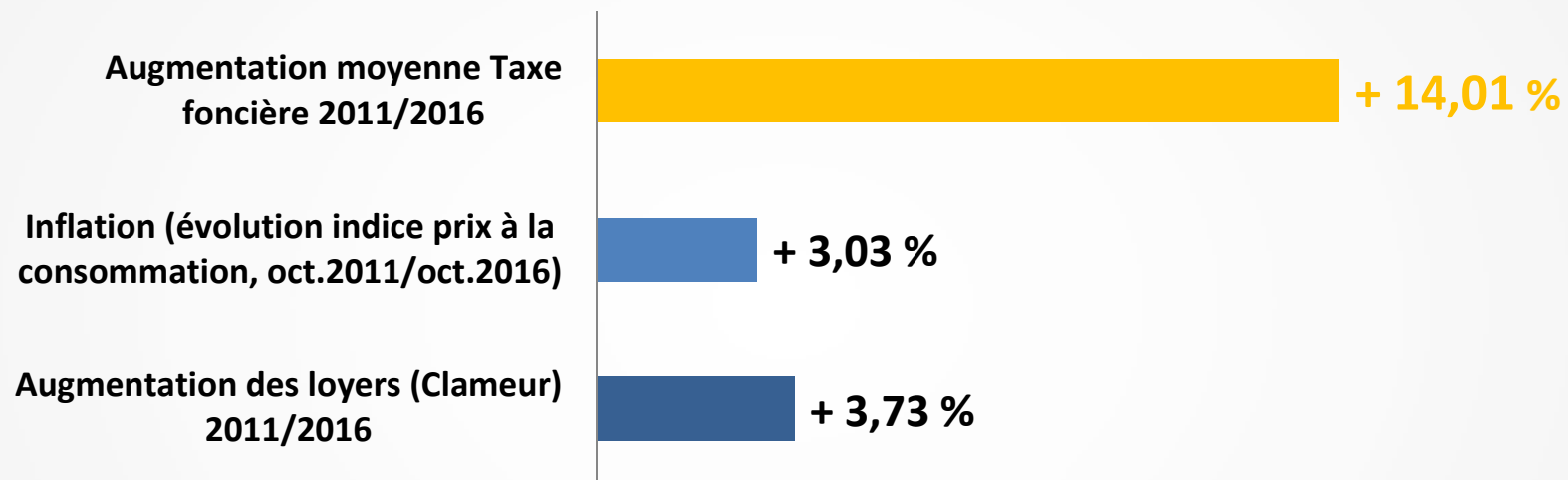


en théorie 19,02 % soit 2,3/12^{ème} de loyer annuel

* Base d'imposition = 50 % valeur locative annuelle



AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2011/2016



La taxe foncière a augmenté 4,5 fois plus que l'indice des prix à la consommation (inflation) et 3,5 fois plus que les loyers.

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 6,56 % en 5 ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

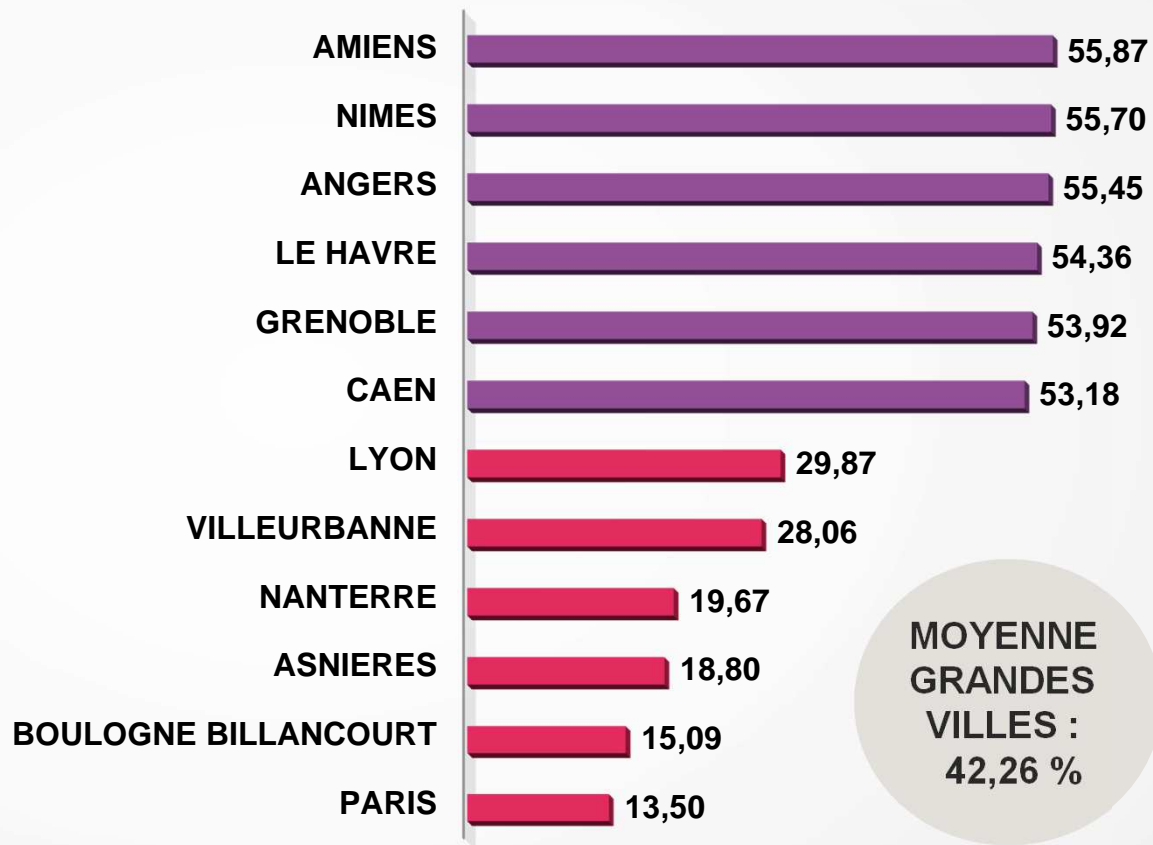
3^{ÈME} PARTIE GRANDES VILLES DE FRANCE



TOTAL GRANDES VILLES : TAUX D'IMPOSITION EN 2016 (en %)



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE



TAUX LES PLUS FORTS

TAUX LES MOINS FORTS

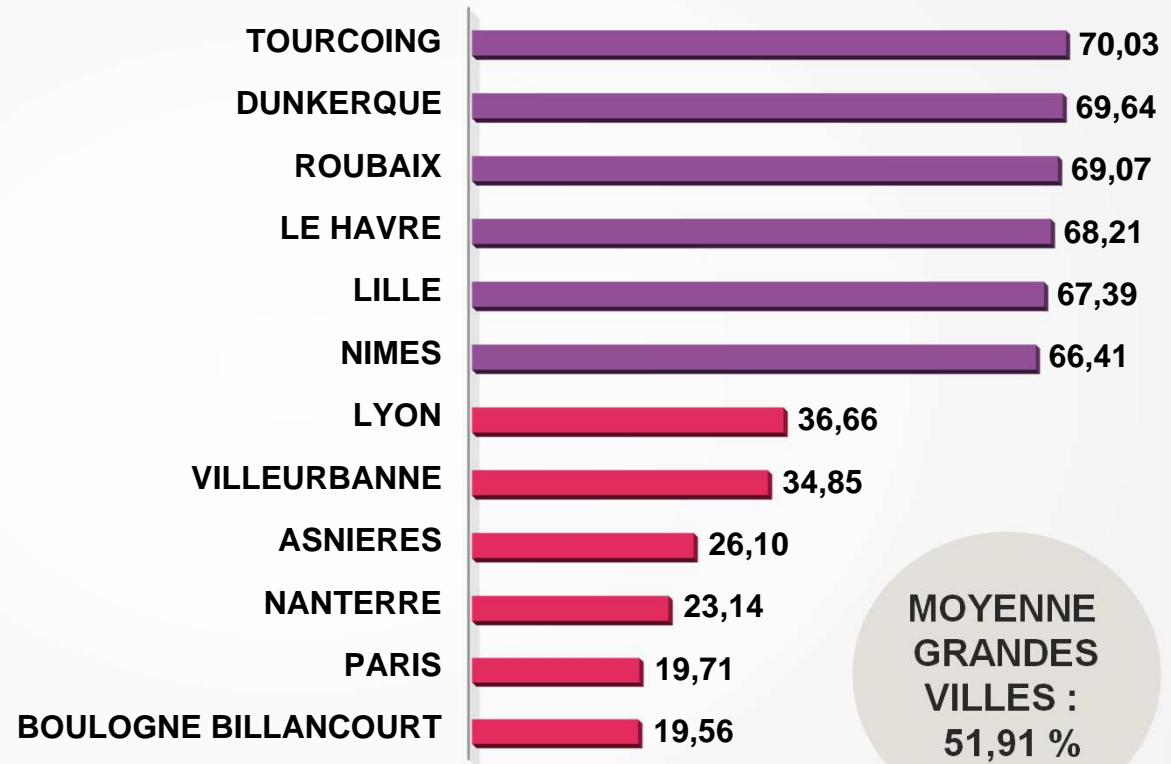


TOTAL GRANDES VILLES : TAUX DE TAXE FONCIÈRE + TEOM 2016 (en %)



Les grandes villes du Nord prennent la tête du tableau en raison de taux de TEOM élevés.

Rappelons que les propriétaires bailleurs peuvent récupérer la TEOM auprès des locataires de logements.

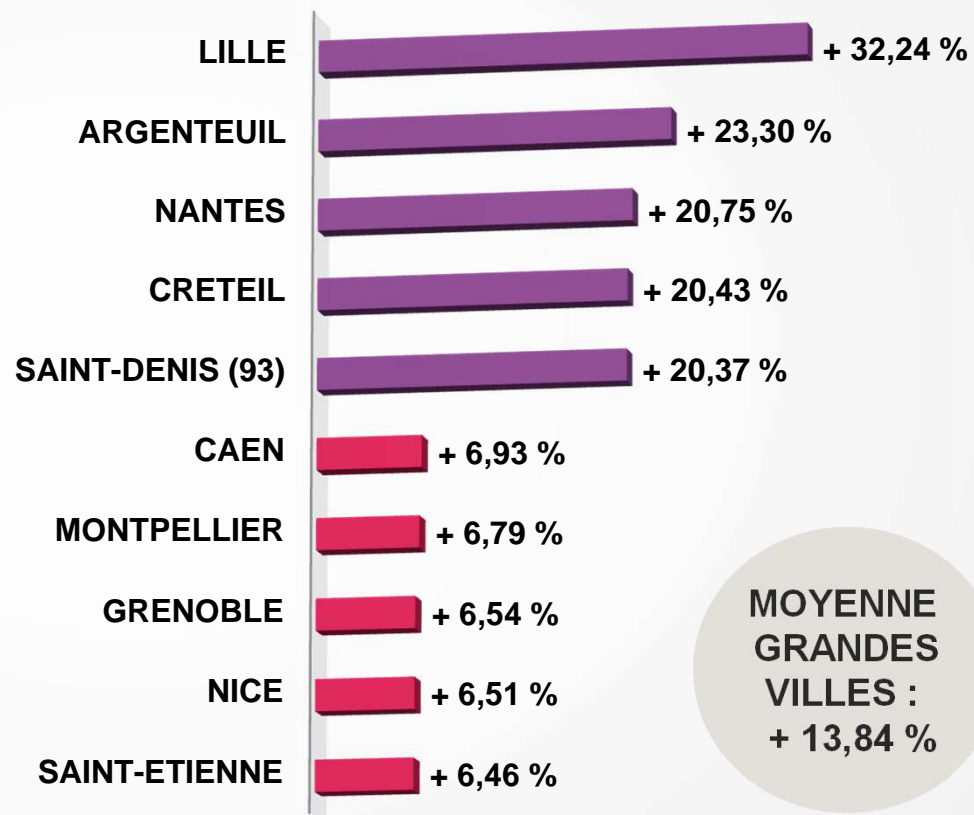


GRANDES VILLES AUX
TAUX LES PLUS FORTS

GRANDES VILLES AUX
TAUX LES MOINS FORTS



GRANDES VILLES : ÉVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE 2011/2016



AUGMENTATIONS LES PLUS FORTES

AUGMENTATIONS LES MOINS FORTES

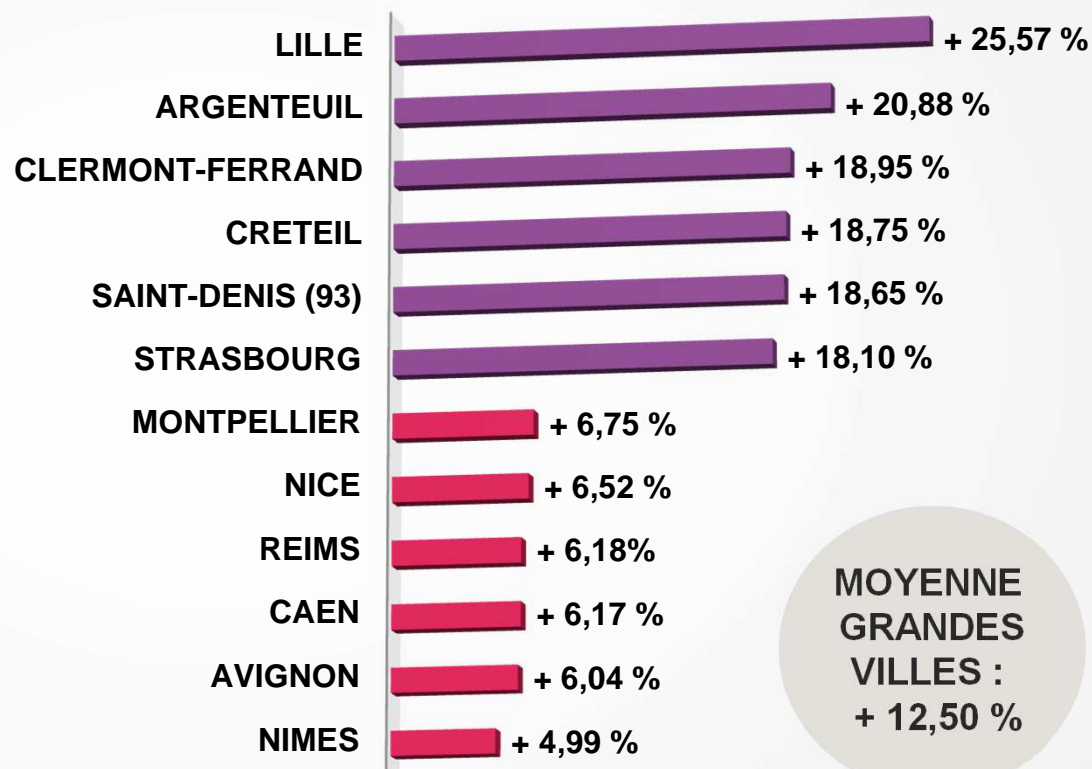


GRANDES VILLES : ÉVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE (TEOM COMPRISE) 2011/2016



Nantes, où la TEOM a fortement baissé, n'apparaît plus en haut de tableau (augmentation « Teom comprise » de 10,15 %).

A Nîmes et Avignon, la baisse du taux de TEOM compense en partie la hausse automatique des valeurs locatives



AUGMENTATIONS LES PLUS FORTES

AUGMENTATIONS LES MOINS FORTES

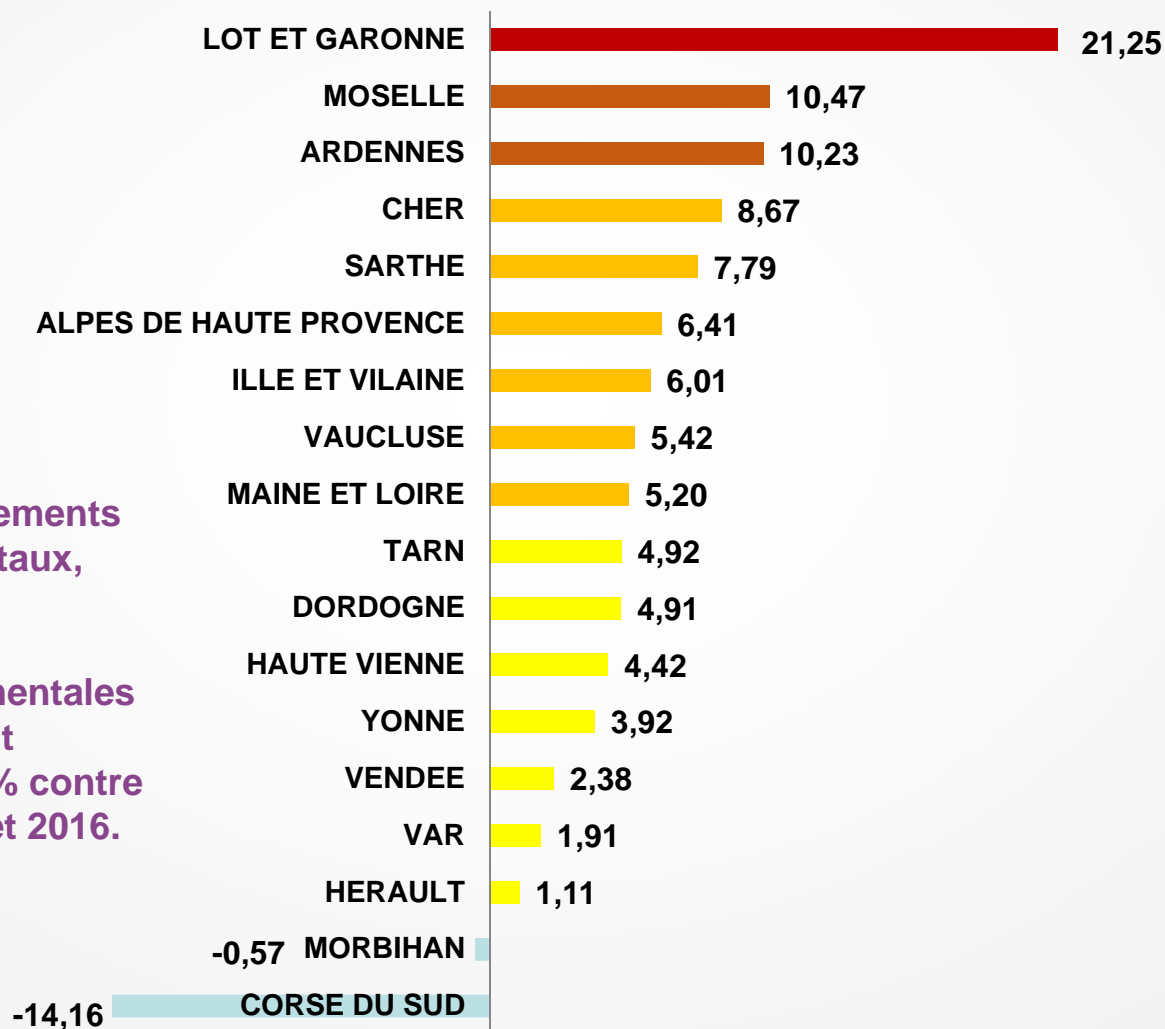


UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

4ÈME PARTIE CHIFFRES 2017



AUGMENTATIONS PARTS DEPARTEMENTALES 2016/2017 (majoration des bases comprise) en %



En 2017, 16 départements ont augmenté leur taux, contre 35 en 2016.

Les parts départementales de taxe foncière ont augmenté de 1,23 % contre 4,92 % entre 2015 et 2016.

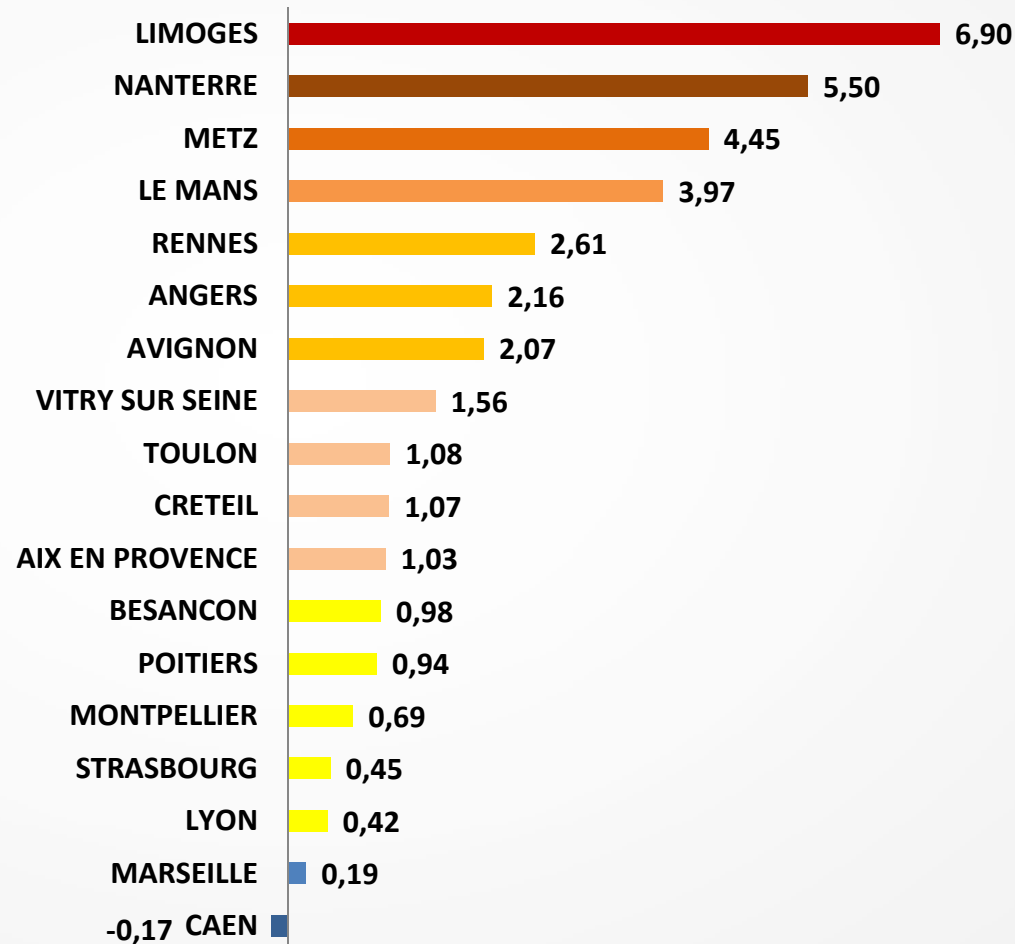


AUGMENTATION TAXE FONCIERE 2016/2017 GRANDES VILLES (majoration comprise) en %



En 2017, les taux (département et commune) sont restés stables dans 32 communes (contre 16 en 2016).

Entre 2016 et 2017, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 0,97 % dans les grandes villes de France, contre une augmentation de 3,78 % entre 2015 et 2016





IMPACT DE LA TAXE FONCIERE SUR LA RENTABILITE IMMOBILIERE : EXEMPLES



Exemple d'un contribuable soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 30 % (taux moyen) et investissant dans une maison de 200,000 €	Situation de départ (taux net taxe foncière de 15 %)	Situation d'arrivée : doublement de la taxe foncière (30 %)
Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %) Frais de gestion, d'assurance (10 %) Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire Travaux d'entretien, diagnostics, etc. Taxe foncière	8 000 € - 800 € - 300 € -1070 € -1200 €	8 000 € - 800 € - 300 € -1070 € -2400 €
Revenu foncier imposable	= 4 630 €	= 3 430 €
Imposition sur le revenu Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (17,2 %*)	- 1 389 € - 796 €	- 1 029 € - 590 €
Revenu foncier après impôt	= 2 445 €	= 1 811 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF,	1,22 %	0,91 %
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 %	2445 - 1400 = 1045 € 0,52 %	1811 - 1400 = 411 € 0,21 %
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % (2 445 € - 2 000 €),	2 445 - 2 000 = 445 € 0,22 %	1811 - 2000 = - 189 € Négative

* Tel que prévu dans le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2018



IMPACT DE LA TAXE FONCIERE SUR LA RENTABILITE IMMOBILIERE : EXEMPLES



Exemple d'un contribuable soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 41 % et investissant dans une maison de 200,000 €	Situation de départ (taux net taxe foncière de 15 %)	Situation d'arrivée : doublement de la taxe foncière (30 %)
Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %) Frais de gestion, d'assurance (10 %) Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire Travaux d'entretien, diagnostics, etc. Taxe foncière Revenu foncier imposable Imposition sur le revenu Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (17,2 %*) Revenu foncier après impôt	8 000 € - 800 € - 300 € -1070 € -1200 € = 4 630 € - 1 898 € - 796 € = 1 936 €	8 000 € - 800 € - 300 € -1070€ -2400 € = 3 430 € - 1 029 € - 590 € = 1 406 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF,	0,96 %	0,70 %
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 %	1 936 - 1 400 = 536 € 0,26 %	1 406 - 1400 = 6 € NULLE
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % (2 445 € - 2 000 €),	1 936 - 2 000 = - 64 € NEGATIVE	1 406 - 2 000 = - 594 € NEGATIVE



IMPACT DE LA TAXE FONCIERE SUR LA RENTABILITE IMMOBILIERE : EXEMPLES



Exemple d'un contribuable soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 45 % (taux le plus élevé) et investissant dans une maison de 200,000 €	Situation de départ (taux net taxe foncière de 15 %)	Situation d'arrivée : doublement de la taxe foncière (30 %)
Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %)	8 000 €	8 000 €
Frais de gestion, d'assurance (10 %)	- 800 €	- 800 €
Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire	- 300 €	- 300 €
Travaux d'entretien, diagnostics, etc.	-1070 €	-1070 €
Taxe foncière	-1200 €	-2400 €
Revenu foncier imposable	= 4 630 €	= 3 430 €
Imposition sur le revenu	- 2 083 €	- 1 544 €
Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (17,2 %*)	- 796 €	- 590 €
Revenu foncier après impôt	= 1 751 €	= 1 296 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF,	<u>0,87 %</u>	<u>0,64 %</u>
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 %	1 751 - 1 400 = 351 €	1 296 - 1400 = - 104 €
	<u>0,17 %</u>	<u>NEGATIVE</u>

HAUSSE DES TAXES FONCIERES : LA PROPRIETE EN PERIL !



- La taxe foncière a augmenté de 14,01 % entre 2011 et 2016, soit 4,5 fois plus que l'IPC (inflation) et 3,5 fois plus que les loyers.
- Les collectivités territoriales ont largement augmenté leur taux alors que les valeurs locatives sont revalorisées chaque année.
- La taxe foncière pèse de plus en plus lourd dans le budget des propriétaires occupants et, concernant les propriétaires bailleurs, sur la rentabilité immobilière.
- Il y a cependant des raisons d'espérer un retour au bon sens : Les départements et les grandes villes ont été modérés en 2017 (+ 0,97 % d'augmentation dans les 50 plus grandes villes, contre + 3,78 % entre 2015 et 2016).
La revalorisation des bases d'imposition se fera dorénavant en fonction de l'inflation réelle (réforme issue de la loi de finances pour 2017).

L'UNPI réclame le blocage des taux, la taxe foncière ne devant augmenter qu'en fonction de l'inflation



RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIÈRES SUR NOTRE SITE WWW.UNPI.ORG

Chiffres disponibles pour plus de 36.000 communes :

- à partir de notre site www.unpi.org rubrique Nos services → Observatoire des taxes foncières
- ou directement à l'adresse suivante :

www.unpi.org/taxefonciere2017.html





CREDITS PHOTOS

CCI Lille © Rémi Jouan, CC-BY-SA, GNU
Free Documentation License, Wikimedia
Commons

Valérie Rabault © Charles Hendelus