



OBSERVATOIRE UNPI DES TAXES FONCIERES
sur les propriétés bâties

13^{ème} édition (période 2008-2013-2018)

Conférence de presse
14 octobre 2019

L'Observatoire national des taxes foncières compile ses résultats à partir des taux d'imposition publiés sur le portail internet de la Direction générale des finances publiques (www.impots.gouv.fr) et celui de la Direction générale des Collectivités locales (<https://www.collectivites-locales.gouv.fr>).

En cas d'erreur due à une information erronée ou à un problème dans l'interprétation des données, l'UNPI s'engage à diffuser sur son site internet les données corrigées.

Il résonne à valeur locative constante, c'est-à-dire que ses chiffres ne sont valables que pour des locaux dont la valeur n'a pas été spécialement réévaluée (à la suite de travaux par exemple). En revanche, **l'Observatoire tient compte de la majoration annuelle et forfaitaire des valeurs locatives, assiette de l'impôt foncier.**

Attention : les valeurs locatives des locaux d'activité ont fait l'objet d'une révision générale en 2015 (pour une prise en compte depuis les avis d'imposition de 2017). **Les chiffres d'augmentation publiés par l'Observatoire des taxes foncières ne sont plus valables pour les locaux d'activité.**

A défaut d'indication particulière, l'Observatoire des taxes foncières analyse l'évolution de la taxe foncière sans tenir compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. En effet, même si la TEOM apparaît sur les avis de taxe foncière, elle constitue un impôt différent de la taxe foncière, qui est davantage lié au statut d'habitant. Dans les communes où la collecte des déchets est financée par la TEOM, les propriétaires bailleurs de logements peuvent demander le remboursement de la TEOM à leur locataire.

L'Observatoire national des taxes foncières UNPI prend en compte l'évolution des taxes annexes à la taxe foncière (TSE, TASA, GEMAPI). Ces taxes figurent sur les avis de taxe foncière et ne sont pas récupérables auprès du locataire d'un logement. Leur taux ne dépasse pas 1,0 % mais leur présence influe sur les pourcentages d'augmentation.

Pour cette édition, sont comparés les taux et les évolutions sur 5 ans (2013-2018) et 10 ans (2008-2018). Concernant 2019 (chiffres non encore disponibles sur impots.gouv.fr), seules les données concernant les départements et les 50 plus grandes villes de France sont renseignées.

Le présent dossier aborde les faits marquants sur la période considérée. Pour les 35.000 communes de France, les données collectées par l'Observatoire des taxes foncières sont consultables en accès libre sur le portail internet de l'UNPI, www.unpi.org.

Frédéric Zumbiehl, auteur du présent dossier, tient à adresser ses vifs remerciements aux nombreux propriétaires, aux Chambres de propriétaires UNPI et à leurs adhérents qui ont alimenté l'Observatoire.

Paris, octobre 2019

Chiffres clés	4
1. Comprendre la taxe foncière.....	5
1.1. Comment lire un avis d'imposition.....	5
2.2 Des taux appliqués à une valeur locative.....	7
2. Valeurs locatives : opacité et tripatouillages.....	10
2.1. Fixation des valeurs locatives (notions).....	10
2.2. Revalorisations forfaitaires des valeurs locatives : une très forte majoration en 2019....	11
2.3. Revalorisations des valeurs locatives à la suite de travaux.....	13
2.4. Des revalorisations de valeurs locatives massives en Isère.....	14
2.5. D'autres territoires sujets à revalorisations massives ?	17
3. Parts départementales de taxe foncière	19
3.1. Taux départementaux en 2018.....	19
3.2. Evolution des cotisations départementales entre 2013 et 2018	21
3.3. Evolution des cotisations « départementales » entre 2008 et 2018	24
4. Total taxe foncière (département + bloc communal)	27
3.1. Taux cumulés en 2018.....	27
3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2013 et 2018.....	28
3.3. Evolution de la taxe foncière entre 2008 et 2018.....	29
5. Taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France	30
5.1. Taux cumulés en 2018.....	30
5.2. Evolution de la taxe foncière entre 2013 et 2018.....	32
5.3. Evolution de la taxe foncière entre 2008 et 2018.....	34
6. Premières données disponibles pour 2019	36
5.1. Augmentation des taux départementaux entre 2018 et 2019	36
5.2. Augmentation de la taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France entre 2018 et 2019.....	38
Conclusion.....	40
Annexes 1 à 3 : trois courriers-type de réévaluation des valeurs locatives adressés à des contribuables.....	41
Annexe 4 : la disparition progressive de la taxe d'habitation.....	44

CHIFFRES CLES

Augmentation moyenne Taxe foncière 2013 / 2018 : + 10,8 %

Inflation (évo IPC oct. 2013 - oct. 2018) : + 3,8 %

Augmentation loyers (Clameur) 2013/2018 : + 2,3 %

Augmentation moyenne Taxe foncière 2008 / 2018 : + 34,7 %

Inflation (évo IPC oct. 2008 - oct. 2018) : + 9,9 %

Augmentation loyers (Clameur) 2008/2018 : + 9,3 %

Plus fortes augmentations de parts départementales de taxe foncière 2013/2018 :

Yvelines : + 73 %

Val-d'Oise : + 36 %

Essonne : + 35 %

Plus fortes augmentations de taxe foncière (tous taux compris) Grandes villes 2013/2018 :

Lille : + 24 %

Nice : + 23 %

Plus fortes augmentations de taxe foncière (tous taux compris) Grandes villes 2008/2018 :

Paris : + 81 %

Argenteuil : + 64 %

Nantes : + 55 %

Evolutions notables taxe foncière (tous taux compris) Grandes villes 2018/2019 :

Vitry-sur-Seine : + 3,2 %

Nice : - 4,4 %

Argenteuil : - 1,4 %

3. Comprendre la taxe foncière

1.1 Savoir lire un avis de taxe foncière

Pour mieux comprendre le mécanisme de la taxe foncière, prenons l'exemple d'un avis d'imposition pour une propriété bâtie située à Decazeville, dans l'Aveyron. En page 4 de l'avis figure le tableau suivant :

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	x	x	4371	x		
	Cotisation	= 1254		= 18	= 848			2120
	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisations 2011	1214		18	833			
	Cotisations 2012	1254		18	848			
Propriétés non bâties	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	
	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	
MONTANT NET TAXE FONCIERE	Base « État »						X	
	Base « Collectivité »							
		= 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 » ⑨		
						Montant de votre impôt :		2184

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

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 un impôt distinct de la taxe foncière. Contrairement à la taxe foncière, les propriétaires bailleurs peuvent, après l'avoir payée au Trésor public, en demander le remboursement au locataire. Cet impôt est donc davantage lié au statut d'habitant qu'au statut de propriétaire.

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

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 (voir colonne dans l'exemple ci-dessus). 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 %.

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.

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.

► **Taxe foncière : des bénéficiaires différents au cours du temps**

Avant 2011, les communes, intercommunalités, syndicats de communes, départements et régions pouvaient prélever un taux de taxe foncière.

Depuis une réforme entrée en vigueur en 2011, la part de taxe foncière des régions a été transférée aux départements. Les régions ne bénéficient plus de la taxe foncière.

Plus récemment fleurissent des métropoles à statut particulier qui exercent à la fois les compétences d'un département et d'une commune.

Dans certains cas, un nouveau taux de taxe foncière est prélevé au profit de la métropole, tandis que le taux au profit du département est supprimé. C'est le cas par exemple dans les 59 communes membres de la métropole du Grand-Lyon. Pour les biens situés dans ces communes, le taux de la métropole figure dans la colonne « intercommunalité » tandis que la colonne « département » est vide.

Dans d'autre cas, le taux de la métropole remplace à la fois le taux de la ville et celui du département. C'est le cas à Paris depuis 2019 : dans les derniers avis d'imposition parisiens, le taux de la métropole est indiqué dans la colonne « commune » tandis que celle dédiée au département est devenue vide.

1.2 Des taux appliqués à une valeur locative

► **La base d'imposition de la taxe foncière : les valeurs locatives**

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de chaque propriété, représentant en principe le loyer annuel potentiel de cette propriété, 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 par le fisc selon des critères très complexes, dont nous détaillons au chapitre suivant quelques notions.

Précisons seulement ici que valeurs locatives retenues aujourd'hui pour les logements ont été calculées en 1974 à partir de données, notamment de marché, de 1970. Même pour les habitations construites après 1974, les valeurs locatives sont déterminées par rapport aux valeurs de base de 1970 actualisées.

Précisons d'ores et déjà ici que les valeurs locatives peuvent être modifiées par exemple lorsque des travaux d'amélioration sont réalisés sur une propriété.

Dans tous les cas, même sans travaux, **la valeur locative des propriétés bâties est majorée chaque année** par application d'un coefficient forfaitaire fixé au niveau national (voir l'article 1518 bis du Code général des impôts).

Si on cumule les coefficients de majoration appliqués entre 2013 et 2018, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées par un coefficient égal à 1,044763355, ce

qui correspond à une augmentation d'environ 4,5 %.

Entre 2008 et 2018, les valeurs locatives ont été majorées de 14,6 %.

Quant au coefficient applicable en 2019, il est de 1,022 (soit une augmentation de 2,2 % des valeurs locatives en 2019).

En raison de cette majoration, même à taux inchangés, la taxe foncière d'un contribuable a augmenté de 4,5 % en cinq ans et 14,6 % en dix ans.

► Nouvelle méthode pour les locaux d'activité

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 modification des valeurs locatives, les chiffres d'augmentation publiés par l'Observatoire national des taxes foncières ne sont plus valables pour les locaux d'activité.

► Vers une révision générale des valeurs des locaux d'habitation ?

La révision générale de valeurs des locaux d'habitation a été maintes fois annoncée et autant de fois repoussée.

Une révision à titre expérimental a été menée 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). Dans ces départements, des valeurs locatives « nouvelle génération » ont été calculées, mais seulement à titre expérimental ; les contribuables ont bien été taxés sur la base des valeurs actuelles.

Dans le projet de loi de finances pour 2020 qui vient d'être déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale (le 27 septembre 2019), un article 52 est consacré la révision générale des valeurs locatives des logements.

Comme pour les locaux professionnels, le gouvernement entend fixer de nouvelles valeurs à partir des loyers de marché actuels.

L'exposé des motifs du projet de loi de finances précise que « *le mode de calcul des valeurs locatives en résultant sera simplifié, en particulier par l'abandon de la notion de local de référence et grâce à la mise en place d'une grille tarifaire. La révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective* ».

De l'aveu même du gouvernement, le mode de calcul actuel est donc totalement subjectif, ce que nous confirmons.

Le calendrier proposé est le suivant :

- 2023 : recensement des loyers pratiqués auprès des bailleurs ;
- 2024 : rapport du Gouvernement au Parlement sur la nécessité d'éventuels correctifs ;
- 2025 : fixation de nouveaux secteurs et tarifs en accord avec les commissions locales ;
- 2026 : prise en compte des nouvelles valeurs dans les impositions établies au titre du 1^{er} janvier 2026.

.

2. Valeurs locatives : opacité et tripatouillages

2.1. Fixation des valeurs locatives (notions)

La détermination des valeurs locatives cadastrales pour le calcul des impôts locaux obéit à des règles extrêmement complexes et détaillées, pour les habitations, aux articles 1494 à 1508 du Code général des impôts et 324 A à 324 AL de l'annexe III au Code général des impôts (CGI). Ces textes appliqués lors de la dernière révision générale des valeurs locatives (1974), sont issus de la loi n° 68-108 du 2 février 1968 (CGI art. 1494 à 1508) et du décret 69-1279 du 28 novembre 1969

Comme l'indique l'article 1496 du CGI, « *la valeur locative des locaux affectés à l'habitation (...) est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux* ».

► Locaux de référence et tarifs d'évaluation

Des locaux de référence sont identifiés pour chaque nature de locaux (maisons individuelles, immeubles collectifs, etc.) et pour chaque catégorie de logement. Huit catégories d'habitat (du plus luxueux au plus modeste) sont en effet distinguées (article 324 H de l'annexe III au CGI), avec possibilité, localement, d'identifier des catégories intermédiaires.

Un tarif au mètre carré est établi pour chaque nature et catégorie de local, ceci « *en tenant compte des loyers annuels des locaux loués librement à des conditions de prix normales* » (article 324 K).

► Evaluation individuelles (surface pondérée x tarif de la catégorie)

Chaque local à évaluer est classé dans l'une des huit catégories (ou plus) identifiées au niveau local.

L'article 324 H de l'annexe III au CGI contient une nomenclature-type très détaillée mais laissant place à de nombreuses appréciations subjectives.

Le classement des immeubles dépend, entre autres, de leur « *qualité architecturale* », de l'importance des équipements, d'une « *impression d'ensemble* », etc. Par exemple, la nomenclature de l'article 324 H indique que la présence d'un tapis d'escalier est « *habituelle (surtout dans les immeubles anciens)* » dans les immeubles des 1^{ère} et 2^{ème} catégories, mais peu fréquente dans les immeubles des catégories inférieures.

On établit ensuite la « surface pondérée » de chaque immeuble, qui résulte d'un savant calcul prenant en compte la surface des pièces, mais aussi les éléments d'équipement, de

confort, etc...

En effet, selon un système d'« *équivalences superficielles* », l'article 324 T de l'annexe III au CGI prévoit par exemple que la présence de l'eau courante équivaut à 4m², que chaque WC compte pour 3m², ou encore que le « *chauffage central, par pièce et annexe d'hygiène (que l'installation soit particulière au local ou commune aux différents locaux de l'immeuble)* » vaut 2 m².

Divers correctifs sont prévus, notamment un coefficient d'entretien ou un « coefficient d'importance » (pour tenir compte du fait que le loyer au mètre carré est moins élevé pour un grand appartement que pour un studio).

Pour obtenir (à quelques correctifs près) la valeur locative finale de l'immeuble considéré, on multiplie sa surface pondérée par le tarif applicable à la catégorie concernée.

A noter : des commissions communales et intercommunales des impôts directs, réunissant élus locaux et contribuables, sont associés à la détermination des locaux de référence et tarifs d'évaluation. Cependant, en cas de désaccord avec l'administration fiscale, celle-ci a le dernier mot.

2.2. Revalorisations forfaitaires des valeurs locatives : une très forte majoration en 2019

Les valeurs locatives d'aujourd'hui sont issues de la révision générale de 1974, effectuée sur la base des valeurs de 1970.

En principe, les valeurs dites « de 1970 » auraient dû être actualisées tous les trois ans selon un coefficient d'actualisation différent pour chaque département (article 1518 du CGI). Pourtant, à ce jour, seule a été effectuée une actualisation en 1980. Depuis, seule est appliquée une majoration annuelle forfaitaire, avec un coefficient applicable pour la France entière (article 1518 bis du CGI).

En cumulant les coefficients de majoration applicables depuis 1981, les valeurs de 2019 correspondent aux valeurs de 1980 x 3,198.

Si on reprend les périodes observées lors de cette édition de l'Observatoire nationale des taxes foncières, entre 2013 et 2018, les valeurs locatives ont été majorées de 4,5 %, tandis qu'entre 2008 et 2018 elles ont été augmentées de 14,6 %.

Comme l'indique un député, la revalorisation automatique des bases d'imposition vise théoriquement à « *actualiser les valeurs locatives en fonction du taux d'inflation prévisionnel, afin d'éviter que les collectivités ne soient contraintes d'augmenter les taux* »¹.

Jusqu'ici, un coefficient de majoration était chaque année adopté par le parlement, l'article 1518 bis du Code général des impôts se bornant à indiquer que « *les valeurs locatives foncières sont majorées par application de coefficients forfaitaires fixés par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers* ».

¹ Propos de M. Pierre-Alain Muet, in rapport n° 251 de la Commission des finances de l'Assemblée nationale, tome III, par M. Christian ECKERT, rapporteur général, rendu à propos de la loi de finances pour 2013

En pratique, comme relevé ci-dessus, c'est en fonction du taux d'inflation prévisionnel que le coefficient de majoration est fixé année après année.

Or, compte tenu d'un écart important entre l'inflation prévue et l'inflation réelle, les valeurs locatives ont été beaucoup trop revalorisées au cours de ces dernières années.

Aussi, lors de l'édition 2017 de l'Observatoire des taxes foncières, nous avons salué le fait que depuis la loi de finances pour 2017, l'article 1518 bis du CGI renvoie automatiquement à des indices calculés par l'INSEE. Dorénavant, les valeurs locatives des logements « *sont majorées par application d'un coefficient égal à 1 majoré du quotient, lorsque celui-ci est positif, entre, d'une part, la différence de la valeur de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre de l'année précédente et la valeur du même indice au titre du mois de novembre de l'antépénultième année et, d'autre part, la valeur du même indice au titre du mois de novembre de l'antépénultième année* ».

Malheureusement, ce correctif comporte deux inconvénients :

- le renvoi à des indices IPCH passés ne permet plus de suivre l'inflation en cours ;
- le renvoi à des valeurs mensuelles (pourquoi d'ailleurs le choix s'est-il porté sur le glissement annuel de l'IPCH du mois de novembre ?) fonctionne comme une loterie pour les propriétaires, les indices mensuels variant beaucoup d'un mois sur l'autre.

Par exemple, le glissement annuel de l'IPCH de novembre 2018 est de 2,16 % (soit un coefficient de majoration de 2,2 % pour 2019). Or s'il y a eu un pic de glissements annuels de l'IPC entre juin et novembre 2018, le glissement annuel de l'IPCH de janvier 2018 est de 1,48 %.

Si on considère 2019, les glissements annuels vont de - 0,56 % (janvier 2019) à 0,88 % (mars 2019). Le dernier indice connu à ce jour fait état d'un glissement annuel de - 0,35 % (IPCH août 2019).

Le coefficient de 2,2 % appliqué en 2019 ne correspond donc pas au contexte de très faible inflation que connaît la France. Il faut remonter à l'année 2009 pour trouver un coefficient aussi élevé (le coefficient était de 2,5 % en 2009) !

Quoi qu'il en soit, cette hausse de 2,2 % permet de dégager à soi seul d'importantes recettes (sans compter les hausses de taux).

Prenons l'exemple d'Angers. A Angers, ni les taux de la ville, ni les taux du département n'ont augmenté en 2019. Par rapport à des recettes totales de taxe foncière d'environ 100.651.000 € en 2018 (pour la Ville, le département et l'intercommunalité), la hausse de 2,2 % des valeurs locatives permet de dégager 2 millions de recettes supplémentaires (nouveau total de 102.866.000 €).

A Paris, où les recettes en 2018 s'élevaient à 1,030 milliard d'€, la majoration permet, malgré une légère baisse de taxes spéciales, de rapporter 13 millions d'€ de bénéfices en plus (nouveau total de 1,043 milliard).

2.3. Revalorisations des valeurs locatives à la suite de travaux

Comme l'indique l'article 1517 du Code général des impôts, « *il est procédé, annuellement, à la constatation des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties (...). Il en va de même pour les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement* ».

► Changements à déclarer obligatoirement (art. 1406 du CGI)

Les constructions nouvelles doivent bien évidemment être déclarées (doit être rempli un formulaire H1 pour les maisons et un formulaire H2 pour les immeubles collectifs).

C'est le cas également des changements de consistance ou d'affectation (formulaire IL).

► Changements non soumis à déclaration

Les changements de caractéristiques physiques pouvant entraîner une réévaluation de la valeur locative peuvent par exemple consister en « *l'installation d'équipements nouveaux entrant en compte pour le calcul des équivalences superficielles : chauffage central, salle de bains, ascenseur dans les immeubles collectifs, etc.* » (BOI-IF-TFB-20-20-10-10, n°50). Quant aux changements d'environnement, le Bulletin officiel des impôts vise notamment « *la réalisation d'opérations d'urbanisme ou d'équipements collectifs (rénovation urbaine, construction ou suppression d'une voie d'accès, d'une gare ferroviaire ou routière, création d'espaces verts ou de plans d'eau, etc.)* ».

Ces changements n'ont pas à être déclarés et peuvent être constatés d'office par l'administration fiscale « *à partir d'informations de sources diverses (constatation sur place, déclaration de revenus du propriétaire faisant apparaître d'importantes dépenses d'amélioration par exemple)* » (Mémento fiscal Francis Lefebvre 2019, n°42185).

Par ailleurs, depuis la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, l'article 1406, I bis du CGI énonce que l'administration peut à tout moment demander à tout contribuable de souscrire une déclaration avec, bien sûr, obligation de la remplir (ce qui permet au fisc d'obtenir des informations sur les changements de caractéristiques physiques mais aussi de vérifier que les constructions nouvelles ou changements d'affectation ont bien été déclarés).

Dans tous les cas, l'évaluation de la nouvelle valeur locative se fait (y compris pour les constructions nouvelles) à partir des valeurs de 1970 actualisées puis majorées selon les coefficients évoqués ci-dessus.

2.4. Des revalorisations de valeurs locatives massives en Isère

Des propriétaires nous ont transmis des courriers-type annonçant une revalorisation de leurs valeurs locatives pour des biens situés aux quatre coins de la France (Avignon, Limoges, Pyrénées-Atlantiques, etc...).

L'augmentation subie est motivée par le fait que « *la Direction générale des Finances publiques conduit annuellement des travaux de mise à jour des bases d'imposition des impôts locaux* ».

Nous reproduisons le courrier type reçu par ces propriétaires (voir annexe 1).

Ce courrier-type annonce une mise à jour de la base d'imposition. On est étonné que n'y figure aucun motif, aucun explicatif. Par ailleurs, le courrier ne précise pas quel est le montant de la nouvelle valeur locative mais indique seulement ce que devrait être, à taux constant, la prochaine « facture » du contribuable.

Il est difficile de quantifier le nombre de ces réévaluations de valeurs locatives menées chaque année par le fisc.

Surtout, en 2019, de très nombreux propriétaires isérois ont reporté auprès de l'UNPI 38 la réévaluation intempestive de valeurs locatives dont ils ont été victimes.

Ces propriétaires ont reçu le même courrier-type, qui étonne par le raisonnement tenu : au prétexte de la modernisation générale des logements au cours du temps, tous les logements concernés sont présumés disposer de davantage d'éléments d'équipement qu'à l'origine. Ceci, sans constatation sur place et sans précision sur les nouveaux éléments censés justifier une réévaluation de la valeur locative...

Nous reproduisons également ce courrier (annexe 2).

Il est difficile de connaître avec précision le nombre de propriétaires concernés.

Selon le directeur adjoint du pôle gestion publique de la Direction départementale des finances publiques, ce courrier type concerne « 15 % des locaux en Isère »², soit environ 100.000 propriétés.

Le Parisien indique que plusieurs dizaines de milliers de propriétaires isérois sont concernés³.

Dans un communiqué de presse du 2 septembre 2019, le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'Action et des Comptes publics dément toute « *accélération des bases locatives* ».

Le nombre de ces réévaluations est conforme avec ce qui s'est pratiqué les années précédentes. Les opérations de revalorisations auraient « *abouti à revoir l'évaluation d'environ 134 000 locaux en 2017, tout comme en 2018, et de près de 149 000 locaux en*

² Le Dauphiné libéré, 28 août 2019

³ <http://www.leparisien.fr/economie/impots/la-taxe-fonciere-de-certains-proprietaires-va-flamber-02-09-2019-8144190.php>

2016. Sur les six premiers mois de l'année 2019, le nombre de revalorisations s'élève à 67 500, dans la moyenne des années précédentes »⁴.

A l'inverse, certains médias, comme *Le Parisien*, ont pointé du doigt la signature d'une convention de partenariat entre la direction départementale des impôts et des associations d'élus locaux visant un objectif d'« *optimisation fiscale* »⁵.

L'association des maires d'Isère a réagi en indiquant que cette convention ne portait que sur l'amélioration des échanges d'information entre l'administration fiscale et les collectivités locales⁶.

► Conséquences pour les propriétaires isérois concernés

Sur un premier échantillon de propriétaires isérois ayant bien voulu nous communiquer leur valeur locative avant après réévaluation, on constate des augmentations de base d'imposition entre 3,1 % et 40,0 %, pour une moyenne de + 13,2 %.

A cette augmentation peut évidemment s'ajouter une hausse des taux de la commune ou de l'intercommunalité.

A Grenoble, où les taux 2018 de la ville et du département ont été reconduits en 2019, les propriétaires dans le viseur de la Direction départementale des Finances publiques ont subi une augmentation moyenne de leur taxe foncière de 13,2 %.

► L'incompréhension des propriétaires isérois

Parmi les nombreux contributeurs qui ont répondu à l'appel à témoins de l'UNPI 38 et de la fédération UNPI, nombreux sont ceux qui dénoncent un : « *Courrier surprenant et des raisons invoquées pour le moins arbitraires* » (Claude, Eyzin-Pinet).

Quasiment tous invoquent l'absence de travaux d'amélioration ou d'ajout d'un nouvel équipement : « *Surpris. Le logement rénové depuis plus de 30 ans avait déjà les éléments de confort faisant l'objet de cette récente réévaluation de la base de l'impôt. Pas de visite, pas de justification* » (Séverine, Voiron) ; « *Les éléments de confort existaient depuis 30 ans* » (Michel, Grenoble), (Jacques, Saint-Martin-D'hères), « *confort idem à la construction* » (Lucie, Chichilianne), « *Le permis de construire date de 1970, à cette date la maison possédait l'électricité, le chauffage, l'eau, SDB et WC* » (Catherine, Grenoble), « *Aucun élément de "confort" n'a changé depuis la construction (1984)* » (Michel, Goncelin), (Jacques, Les-Avenières Veyrins-Thuellin), « *ma maison est à l'identique depuis sa construction en 1960* » (Gérard, Grenoble), « *confort idem à la construction* » (Sylvie, Grenoble) ; « *La TF a augmenté de 96 € sans aucun travaux réalisé dans cet appartement* » (Didier, Seysinnet-Pariset) ; « *depuis l'achat de cet appartement dans les années 50, il y avait déjà tout le confort. (je suis nu propriétaire, ma mère a 93 ans elle n'a pas internet)* »

⁴ https://minefi.hosting.augure.com/Augure_Minefi/r/ContenuEnLigne/Download?id=592EE9DF-9167-4D13-A893-38CFDEC3A29C&filename=782.pdf

⁵ <http://www.leparisien.fr/economie/impots/hausse-de-la-taxe-fonciere-en-isere-la-discrete-convention-entre-les-maires-et-le-fisc-09-09-2019-8148252.php>

⁶ <https://www.lesor38.fr/taxe-fonciere-y-a-t-il-eu-un-accord-entre-les-maires-et-les-finances-publiques-25488.html>

(Evelyne, Grenoble) ; « *Sans aucun fondement valable car le confort (wc sdb cuisine ...) existait déjà* » (Max, Vienne) ; « *Inadmissible aucuns travaux d'amélioration depuis la construction de l'immeuble* » (Jean-Pierre, Grenoble).

Certains propriétaires se plaignent même d'avoir subi une augmentation alors que leur bien se dégrade, faute de moyens pour l'entretenir ou pour des raisons familiales : « *Maison de famille dépourvue de tout confort. La maison étant en indivision, elle se dégrade faute d'accord sur les travaux indispensables. Non seulement il n'y a eu aucun élément de confort ajouté, mais au contraire celui-ci a régressé. La taxe foncière augmente de près de 18%* » (Sandrine, Claix).

A lire ces nombreux commentaires, on comprend que c'est vainement que certains propriétaires avouent avoir réalisé des travaux dans leur logement. Si la valeur locative de leur logement a été réévaluée, ce n'est pas en raison de ces éventuels travaux mais parce que leur propriété faisait partie du « bloc » à réévaluer par le fisc. Ils ont d'ailleurs reçu le même courrier que le reste des propriétaires.

Des propriétaires ont tenté d'obtenir des explications auprès de l'administration fiscale. D'après les réponses obtenues par certains, les réévaluations iséroises seraient dues à l'absence de prise en compte du chauffage dans les valeurs existantes : « *J'ai téléphoné au centre des impôts. Réponse mise à jour de leurs fichiers car le chauffage ne figurait pas dans leurs fichiers* » (Henri, Vienne) ; « *L'administration fiscale attribue la hausse au chauffage qui a pourtant toujours été présent depuis mon achat en 2009 (permis de rénovation de 2004)* » (Edouard, Claix) ;

Cependant, de nombreux témoignages évoquent l'existence d'un chauffage dès l'origine : « *Le chauffage date de l'origine (1999). On me fait gentiment remarquer que j'aurais dû payer depuis l'origine, c'est-à-dire depuis 1999* » (Jean-Jacques, Claix) ; « *J'ai fourni la preuve que mon logement comportait WC, salle de bain et chauffage. Le fisc m'a répondu que le chauffage n'était pas inclus dans la TF, erreur de déclaration en 1954, donc ils maintiennent l'augmentation de 17%. On croit rêver ! (cauchemarder)* » (Bernard, Grenoble).

On a évidemment du mal à comprendre pourquoi ce fameux chauffage n'était pas pris en compte dans les anciennes valeurs. Les formulaires à remplir étaient-ils trompeurs ? Le motif opposé aux propriétaires questionneurs est-il fallacieux ?

Toujours est-il que, le fisc présumant – sans visite sur place – que tous les immeubles concernés sont pourvus d'un système de chauffage, certains propriétaires sont frappés, qui n'ont pourtant pas de système central : « *il n'y a pas de chauffage central – il y avait un poêle à gaz, remplacé par des convecteurs électriques* » (Eric, Grenoble).

Plus largement, même si on comprend que le fisc n'a pas effectué de réévaluation à la suite de travaux mais semble-t-il en raison d'une absence de prise en compte du chauffage dans les anciennes valeurs, des propriétaires ne comprennent pas qu'une quelconque amélioration en la matière puisse leur valoir d'être pénalisé : « *L'administration fiscale m'a dit que cette valorisation est due au chauffage. Aujourd'hui au gaz. Le bâtiment est de 1959 à l'époque c'était charbon ou bois puis fioul. En 2019 l'administration met en place des*

mesures de transition énergétique mais nous pénalise par le biais de la taxe foncière. C'est déconcertant » (Cédric, Grenoble) ; « si je n'avais pas fait ces travaux depuis 30 ans, j'aurais été traité de marchand de nuit ... » (Jean-Claude, Grenoble).

Et plus largement de dénoncer une hausse déconnectée de la réalité du marché : « (acheté en 2007) la tendance du prix de vente au m2 aurait plutôt baissé ces deux dernières années » (Brigitte, Vienne) ; « Le loyer demandé à mes locataires n'a pas augmenté dans un contexte économique où le pouvoir d'achat est de plus en plus contraint (cf crise des gilets jaunes) » (Jean, Grenoble).

En définitive, devant une augmentation qui leur paraît arbitraire, beaucoup de propriétaires dénoncent « *une façon de compenser la disparition de la taxe d'habitation ! A noter : à Grenoble 66 % des habitants sont locataires. On reporte donc sur les propriétaires la perte de la TH, alors que les taux d'imposition sont déjà très élevés* » (Bernard, Grenoble).

On trouvera des indications sur la suppression progressive de la taxe d'habitation en annexe 4 du présent dossier.

1.4. D'autres territoires sujets à revalorisations massives ?

Outre le cas « isérois » et les nombreuses contributions en provenance de l'ensemble du territoire, nous avons constaté une accumulation de témoignages en provenance de Tours et plus généralement de l'Indre-et-Loire.

Nous reproduisons en annexe le courrier-type reçu par exemple par un propriétaire à Chinon (annexe 3).

Confirmant notre impression, les courriers-type reçus indiquent eux même que « *la Direction départementale des Finances Publiques a procédé à une analyse des éléments pris en compte sans la détermination des valeurs locatives (...) pour tous les locaux d'habitation du département* ».

Comme pour l'Isère, on glisse l'idée au contribuable qu'il peut s'estimer heureux qu'aucune régularisation ne soit pratiquée pour les années passées.

Plus intéressant est le fait que, par rapport au courrier « isérois », le courrier issu de la Direction tourangelle est plus précis sur les motifs de la régularisation. Là encore, le chauffage central est pointé du doigt.

Au détour de cette information le fisc défend une vision pour le moins extensive du « chauffage central ». On y lit en petits caractères qu'« *une installation de chauffage par convecteurs électriques fixes qui constitue un ensemble cohérent destiné à assurer une température convenable doit être regardée comme un chauffage central au sens de l'article 324 T de l'annexe III au CGI* ».

Il n'est pas certain que cette interprétation tienne devant les tribunaux. Le Bulletin officiel des

impôts, lui, précise que « *par chauffage central, il faut entendre tous les modes de chauffage, anciens ou modernes, nécessitant une installation d'ensemble fixe (chauffage à eau chaude, à vapeur d'eau, à air chaud, par rayonnement, au gaz, au mazout, etc.)* » (BOI-IF-TFB-20-10-20-50 n° 510).

► Des contestations possibles

Malgré l'arbitraire des réévaluations « iséroises », il est évident qu'un propriétaire isolé rechigne par principe à contester son imposition.

De même que lors d'un contrôle routier, on évite de contester l'infraction reprochée de peur que l'agent n'oppose dare-dare une autre réglementation obscure – absence de mise à jour de la carte grise, antenne non réglementaire, etc. – tout contribuable a peur de perdre des plumes en cherchant à contester son imposition voir simplement à la comprendre.

Cette peur du gendarme (qu'il soit sur la route ou dans un centre des impôts), ou plutôt l'incitation à la prudence qui en est la conséquence, est parfaitement résumée par un contributeur à la suite de notre appel à témoins, « *en 2015, j'ai demandé des explications aux impôts et n'ai reçu que des calculs illisibles, j'ai demandé conseil à un conseiller fiscal qui m'a dit que si je voulais éviter un contrôle fiscal et des ennuis, je n'avais pas intérêt à contester le nouveau mode de calcul* » (Georges, Avignon).

Il n'est cependant pas admissible que le fisc puisse compter sur cette peur pour procéder à des augmentations de valeur arbitraires.

C'est pourquoi nous invitons tous les propriétaires concernés à se rapprocher de leur chambre UNPI locale en vue d'engager des actions. Il ne s'agit pas pour les associations UNPI de mener une action collective (impossible dans ce domaine) mais de fédérer un maximum de propriétaires pour que des actions intentées de concert et sur les mêmes bases aient davantage d'effet (et comportent moins de risques) que des actions isolées.

Dans tous les cas, il ne faut pas baisser les bras en présence d'indications trompeuses en termes de délais pour agir qui figurent ici ou là dans les courriers du fisc.

Ainsi, contrairement à ce qui est suggéré notamment dans les courriers reçus par de nombreux propriétaires d'Indre-et-Loire (voir annexe 3), il est peu probable que le contribuable ne dispose que d'un délai de 30 jours à compter du courrier du fisc pour contester sa nouvelle valeur locative.

L'article R.196-2 du Livre des procédures fiscales indique plutôt que « *les réclamations relatives aux impôts directs locaux et aux taxes annexes doivent être présentées à l'administration des impôts au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle (...) de la mise en recouvrement du rôle ou de la notification d'un avis de mise en recouvrement* »...

3. Parts départementales de taxe foncière

3.1. Taux départementaux⁷ en 2018

En 2018, quatre départements prélèvent un taux de taxe foncière supérieur à 30 % : le Gers (33,85 %), la Guyane (32,92 %), l'Aisne (31,72 %), et l'Aude (30,69 %).

A l'inverse, deux départements appliquent un taux inférieur à 10 % : Paris (5,13 %) et les Hauts-de-Seine (7,08 %). Ils sont suivis du Rhône⁸ et de la Savoie (11,03 % dans les deux cas).

Les taux du Gers ou de l'Aisne sont plus de six fois supérieurs à celui du département de Paris. Il faut toutefois relativiser ces écarts en termes de montant net de taxe foncière à payer : les valeurs locatives des immeubles, qui constituent l'assiette de la taxe foncière, sont à surface égale moins fortes dans le Gers qu'à Paris. Pour une même surface de bâti, la cotisation départementale des Gersois n'est donc pas six fois supérieure à celle des Parisiens, même si l'« effet taux » est plus fort que l'« effet base » (voir page 27).

Il n'en demeure pas moins que le loyer potentiel d'un immeuble de même surface est bien moindre dans le Gers qu'à Paris, ce que tend précisément à traduire les « valeurs locatives » affectées à chaque immeuble. La différence de taux est donc significative en « équivalent loyer ».

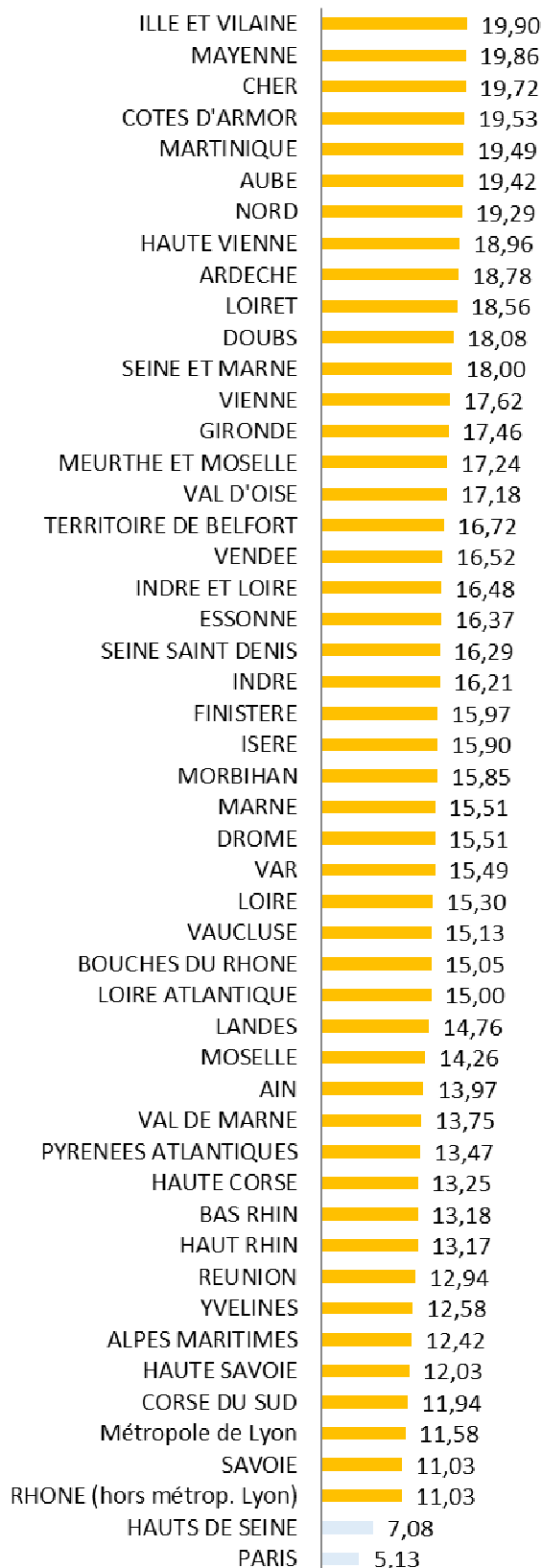
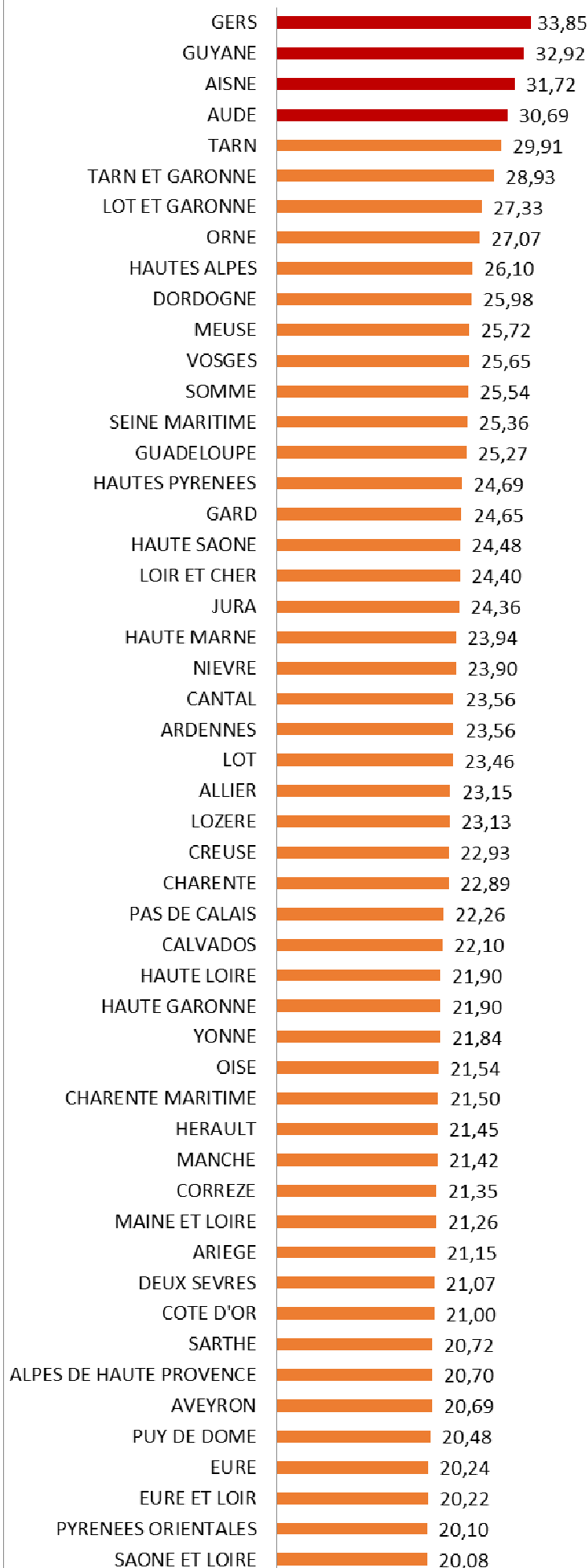
Dans tous les cas, par exemple, à valeurs locatives comparables, la part départementale de taxe foncière payée par les propriétaires gersois (taux de 33,85 %) est bien deux fois et demie supérieure à celle des propriétaires landais (taux de 14,76 %).

En moyenne, les taux d'imposition départementaux s'élèvent en 2018 à 19,70 %.

⁷ Mayotte, dont les données pour les années antérieures à 2014 ne sont pas disponibles, n'est pas comprise dans la présente étude. Celle-ci porte donc sur 100 départements ainsi que la Métropole de Lyon (depuis 2015, dans les 59 communes membres de la Métropole, qui assume des compétences départementales sur son territoire, le taux au profit de Grand Lyon remplace le taux départemental du Rhône). Signalons par ailleurs que depuis le 1^{er} janvier 2018, les départements de Haute-Corse et de Corse-du-Sud ont fusionné dans une nouvelle collectivité unique.

⁸ Rappelons que depuis 2015, le département du Rhône ne bénéficie plus de la taxe foncière dans les communes membres de la Métropole de Lyon (remplacement du taux départemental par un taux au profit de la Métropole).

Taux de taxe foncière départementaux 2018 (en %)



* Depuis 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse sont regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique

** La Métropole de Lyon est une collectivité à statut unique en France, qui exerce à la fois les compétences d'un département et celles d'une métropole. Depuis 2015, dans les 59 communes intégrées au Grand Lyon, le taux de taxe foncière prélevé par la Métropole remplace celui du département. Il est donc possible de comparer le taux de la Métropole à celui des autres départements. Dans le reste du Rhône, le département continue de prélever un taux de taxe foncière.

1.2. Evolution des cotisations départementales de taxe foncière entre 2013 et 2018

Rappel méthodologique :

Pour calculer l'évolution de ce qu'ont payé les contribuables au titre des taux départementaux de taxe foncière, il faut prendre en compte la majoration légale des bases d'imposition (de 4,5 % entre 2013 et 2018). A taux constants, les cotisations départementales de taxe foncière ont automatiquement augmenté de 4,5 %.

► Vue d'ensemble :

Sur l'ensemble du territoire, entre 2013 et 2018, les cotisations départementales payées par les propriétaires immobiliers ont augmenté en moyenne de 10,63 % (majoration des valeurs locatives comprises).

Cette hausse est inférieure aux augmentations constatées lors des éditions précédentes de l'Observatoire national des taxes foncières (augmentation moyenne de 12,48 % sur la période 2012/2017, de 15,70 % sur la période 2011/2016, de 17,45 % entre 2009 et 2014, de 25 % entre 2008 et 2013 !).

On ne peut cependant éluder le fait qu'en moyenne les taux départementaux ont augmenté de 5,89 %. Or, c'est parce que cette hausse des taux est conjuguée à la majoration annuelle des bases d'imposition (4,48 %) que l'on peut encore déplorer une hausse de presque 11 % sur cinq ans.

► Plus dans de détail :

Entre 2013 et 2018, la part départementale de taxe foncière a explosé pour les propriétaires des Yvelines (+ 73,4 %, majoration des bases comprise).

En 2016, le taux du département est en effet passé de 7,58 % à 12,58 %.

Quatre autres départements affichent une hausse supérieure à 30,0 % : le Val-d'Oise (+ 35,5 %), l'Essonne (+ 34,8 %), le Loir-et-Cher (+ 30,6 %), et les Hautes-Alpes (+ 30,4 %).

De toute évidence, ces fortes augmentations du taux départemental imposent à tous les propriétaires de ces départements une hausse importante de l'impôt foncier, quelle que soit par ailleurs l'évolution des taux communaux. Ainsi, les propriétaires yvelinois ont vu leur taxe foncière augmenter en moyenne de 39 % entre 2013 et 2018. De même, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 26 % dans le Val-d'Oise, 27 % dans l'Essonne, et 20 % dans le Loir-et-Cher et les Hautes-Alpes.

Néanmoins, en 2018, le taux départemental des Yvelines figure encore parmi les plus bas de France (9^{ème} taux départemental le plus faible).

De même, les taux votés par les départements du Val-d'Oise, de l'Essonne et du Var sont en 2018 encore inférieurs à la moyenne nationale de 19,70 %.

En revanche, les Hautes-Alpes (après une hausse record en 2018) et le Loir-et-Cher occupent désormais les 9^{ème} et 19^{ème} rangs au classement des départements aux taux les plus élevés.

On remarque que le département du Nord, longtemps en tête de tableau, n'apparaît plus qu'à la 17^{ème} place en termes d'augmentation. En effet, si le taux du département est passé de 17,06 % à 21,45 % en 2016, le département a finalement voté une baisse de plus de deux points pour 2018 (nouveau taux de 19,29 %).

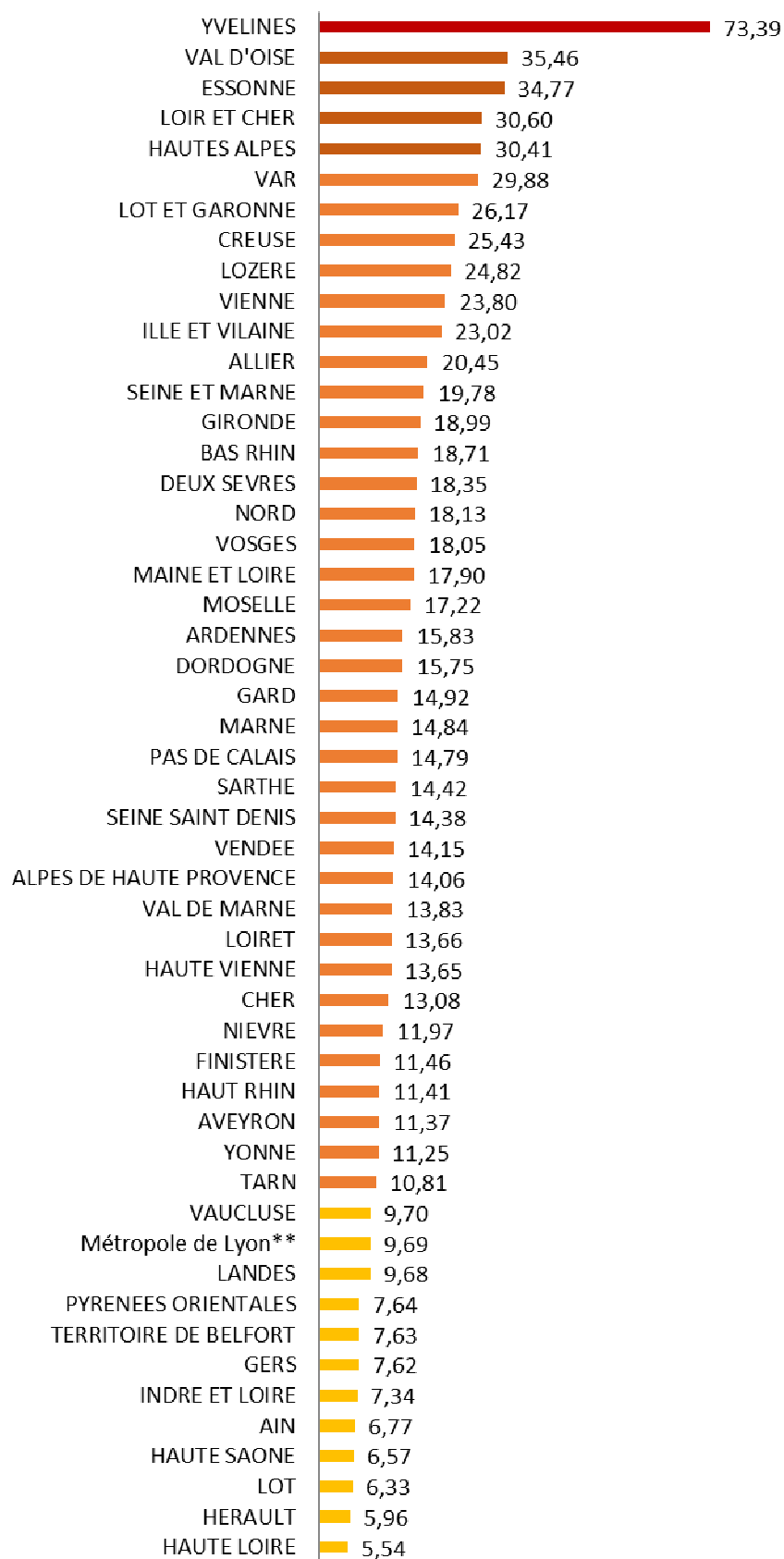
A l'inverse, 47 départements, soit quasiment la moitié d'entre eux, ont reconduit leur taux entre 2013 et 2018. Pour les propriétaires, la cotisation payée pour le département n'augmente donc que de 4,48 % en raison de la seule majoration annuelle et forfaitaire des valeurs locatives.

Dans le Morbihan, une baisse du taux départemental en 2014, puis en 2017 et 2018, permet même aux propriétaires de payer un peu moins d'impôt foncier au titre du département. Malgré la hausse de 4,48 % des valeurs locatives, la cotisation départementale y a diminué en moyenne de 1,67 %.

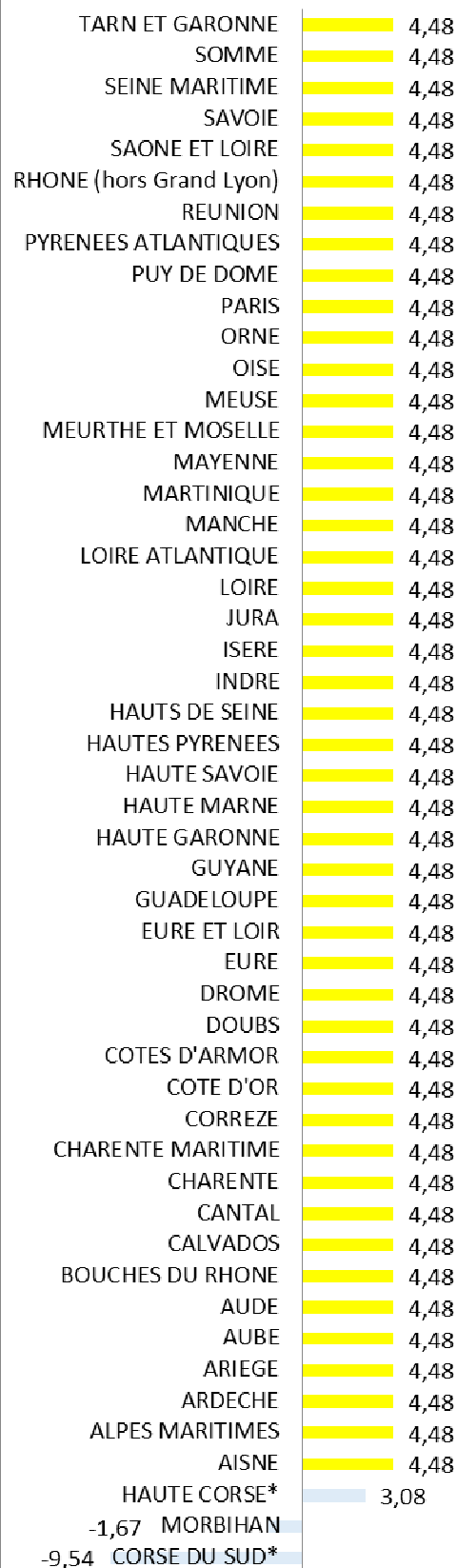
De même, grâce à une baisse de deux points du taux départemental en 2017, et malgré une reprise à la hausse en 2018 vers un taux harmonisé au profit de la nouvelle collectivité de Corse, les propriétaires de Corse-du-Sud ont vu leur cotisation départementale diminuer de quasiment 10 % entre 2013 et 2018 !

Enfin, en Haute-Corse, la légère diminution du taux en 2018 vers le taux harmonisé permet d'absorber une partie de la majoration forfaitaire de 4,48 % des valeurs locatives.

Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2013/2018 pour le contribuable (en %)



* En 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse ont été regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique. Les propriétaires de chaque ancien département paient un taux différencié qui converge vers un taux unique. Nous comparons les taux 2013 aux taux appliqués en 2018 dans le territoire de chacun des anciens départements.



** Rappel : depuis 2015, dans 59 communes intégrées à la Métropole de Lyon, le taux de taxe foncière prélevé par la Métropole (qui assume les compétences d'un département) remplace celui du département du Rhône. Il est donc possible de comparer la nouvelle cotisation au profit de Grand Lyon et l'ancienne cotisation au profit du département. Il faut toutefois garder en tête que ne sont pas les même élus qui ont voté le taux de 2013 et celui de 2018.

3.2. Evolution des cotisations départementales de taxe foncière entre 2008 et 2018

Rappel méthodologique :

- Rappelons qu'en 2011 la part régionale de taxe foncière a été transférée au département. Pour évaluer l'augmentation des cotisations « départementales », on peut donc comparer, d'un côté, les taux départementaux de 2018, et de l'autre, les taux additionnés des départements et des régions en 2008. Il faut également prendre en compte la majoration légale des bases d'imposition (de 14,6 % sur cette période).

- En 2011, les frais de gestion de l'Etat sont passés de 8 % à 3 % du montant de la taxe foncière, le produit des 5 % restants ayant été transféré aux départements sous la forme d'une augmentation de taux⁹. Cette donnée est prise en compte dans nos calculs.

► Vue d'ensemble :

Sur l'ensemble du territoire, entre 2008 et 2018, les cotisations « départementales » payées par les propriétaires immobiliers ont augmenté en moyenne de quasiment 40 pour cent (39,5 %).

C'est l'effet conjugué d'une forte hausse des taux départementaux (hausse moyenne de 21,7 %) et de la revalorisation forfaitaire des valeurs locatives sur la période (+ 14,6 %).

► Dans le détail :

Le département de Paris occupe de loin la première place du classement des augmentations les plus fortes (+ 247,94 % entre 2008 et 2018). En effet, un nouveau taux au profit du département est prélevé depuis 2009. Fixé initialement à 3,00 %, il s'est ensuite stabilisé autour de 5,13 %.

Les parts « départementales » de taxe foncière ont également doublé dans le Val-d'Oise (+ 118,8 %) et les Yvelines (+ 114,4 %).

Comme observé à propos des augmentations de taux départementaux sur cinq ans, ces très fortes hausses ont provoqué une hausse globale importante de la taxe foncière dans ces départements, quelle que soit par ailleurs l'évolution des taux communaux.

Ainsi, en moyenne, entre 2008 et 2018, la taxe foncière des parisiens a augmenté de 80,9 %, tandis que celles des propriétaires val-d'Oisiens et yvelinois ont progressé respectivement de 72,5 % et 68,4 %.

⁹ Par exception, l'Etat continue de percevoir 8 % de frais de gestion sur la part de taxe foncière revenant aux syndicats de communes.

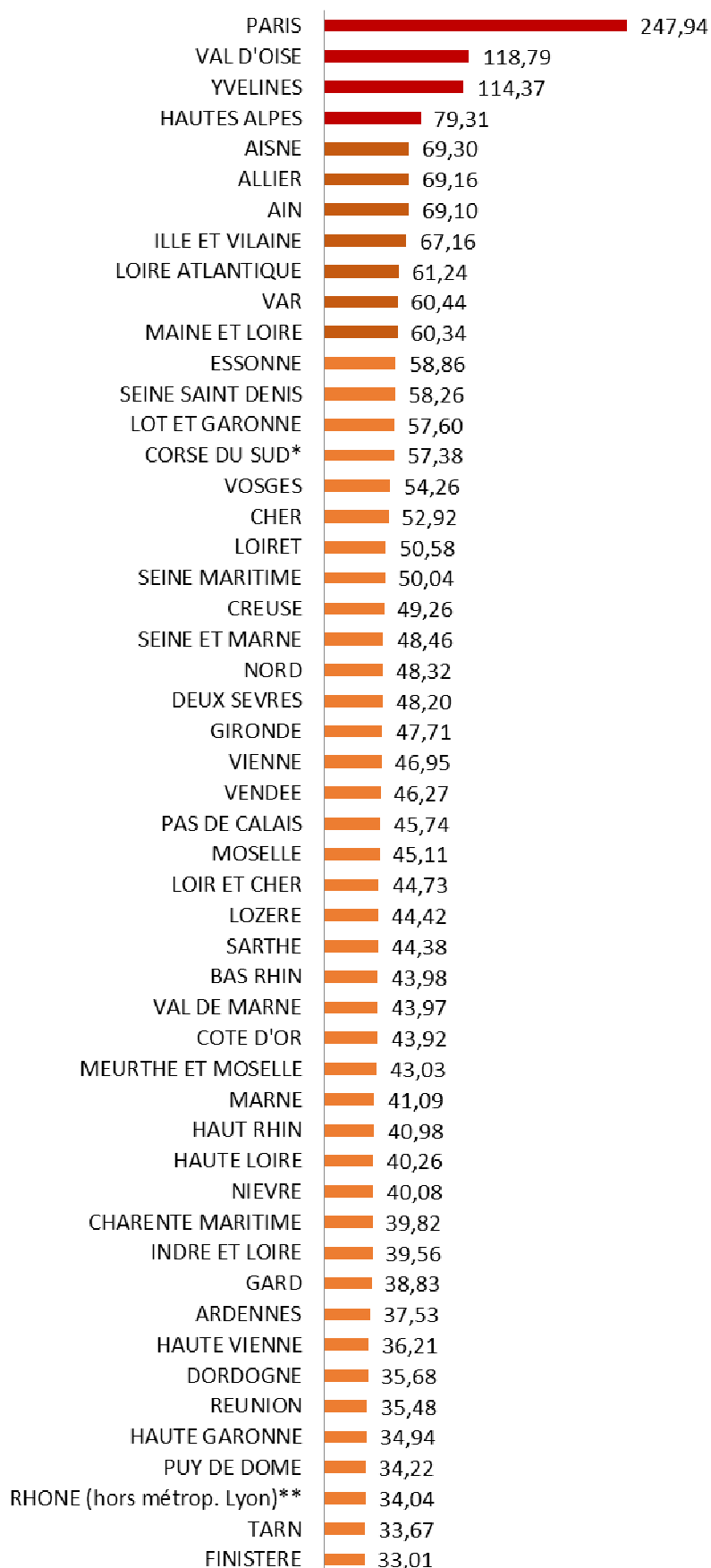
En dehors de ces départements, caractérisés par des taux encore en bas de tableau en 2018, on peut citer le cas des Hautes-Alpes et de l'Aisne. La taxe foncière y a en moyenne augmenté de moitié (+ 51,2 % dans le Hautes-Alpes ; + 52,9 % dans l'Aisne).

A l'inverse, les taux « départementaux » ont été d'une grande stabilité notamment dans l'Orne, la Guyane, la Savoie ou les Bouches-du-Rhône.

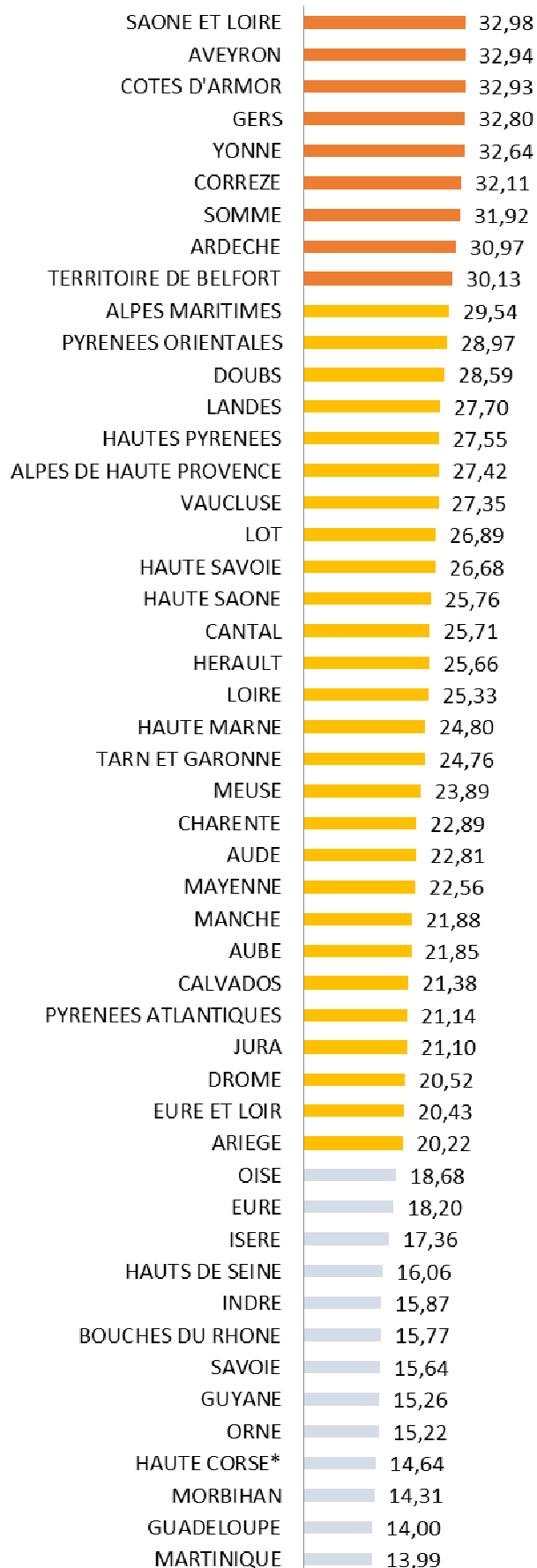
Concernant la cotisation départementale, les propriétaires n'y subissent quasiment que la majoration des valeurs locatives de 14,6 % sur cette période.

La hausse des cotisations « départementales » est même légèrement inférieure à la revalorisation forfaitaire de 14,6 % en Martinique, en Guadeloupe, et dans le Morbihan. En effet, lorsqu'on intègre aux anciens taux départementaux et régionaux la part des taxes pour frais de gestion qui leur a été transférée (voir indication méthodologique ci-dessus), on peut dire que, dans ces trois départementaux, les taux « départementaux » ont légèrement diminué.

Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2008/2018 pour le contribuable (en %)



* En 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse ont été regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique. Les propriétaires de chaque ancien département paient un taux différencié qui converge vers un taux unique. Nous comparons les taux 2013 aux taux appliqués en 2018 dans le territoire de



** Rappel : depuis 2015, dans 59 communes intégrées à la Métropole de Lyon, le taux de taxe foncière prélevé par la Métropole (qui assume les compétences d'un département) remplace celui du département du Rhône.

4. Total taxe foncière (département + bloc communal)

4.1. Taux cumulés en 2018

En 2018, en incluant les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire peut répercuter sur le locataire d'habitation), les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 38,75 % sur l'ensemble du territoire.

Derrière cette moyenne se cache une grande inégalité entre les plus de 35.000 communes françaises.

Les taux vont ainsi de 95,22 % à Fontanes-de-Sault, dans l'Aude, à 13,70 % à Neuilly-sur-Seine, commune de France aux taux de taxe foncière les plus bas.

Neuilly-sur-Seine est suivie de Paris (14,15 %) et de Courbevoie (14,36 %).

Evidemment, des contextes locaux très différents peuvent expliquer cet écart de taux. Par ailleurs, il faut bien garder en tête que la valeur locative d'un appartement de 50m² n'est pas la même à Fontanes-de-Sault et à Neuilly-sur-Seine. Les taux de taxe foncière s'appliquant à cette valeur locative, la taxe foncière des propriétaires fontanans n'est donc pas sept fois supérieure à celle des propriétaires neuilléens.

Comme l'indique la Direction générale des finances publiques, « *les départements d'Ile-de-France, en particulier Paris et les Hauts-de-Seine, se singularisent par des bases moyennes très élevées et des taux faibles, ce qui conduit à des cotisations moyennes élevées. A contrario, le Gers et l'Aude compensent des bases très faibles par des taux très élevés, de l'ordre de 80 %* ».

Cependant, la comparaison des taux n'est pas dénuée de pertinence. Au contraire, comme le souligne la DgFip, il apparaît qu'« *au total, l'effet taux l'emporte sur l'effet base, les départements pour lesquels la taxe moyenne est la plus élevée pratiquant souvent des taux supérieurs à la moyenne (à l'exception des départements de l'Île-de-France)* »¹⁰.

Plus largement, la différence de taux est significative en « équivalent loyer », un immeuble de même surface ne générant pas le même loyer dans l'Aude ou les Hauts-de-Seine, ce que traduisent les « valeurs locatives » retenues pour le calcul de la taxe foncière.

Rappelons ici que, dans le cadre de la taxe foncière, la valeur locative assignée à chaque immeuble de France est censé représenter la moitié d'une année de loyer.

Ainsi, à Paris, le fisc prélève théoriquement 14,15 % de six mois de loyer, soit un peu moins d'un loyer mensuel.

A Fontanes-de-Sault, le fisc prélève 95,22 % de six mois de loyer !

¹⁰ Les cahiers de la DGFIP, Atlas fiscal de la France : édition 2010, avril 2013

Dans tous les cas, à valeurs locatives comparables, on peut par exemple dire que la taxe foncière payée par les propriétaires fontanans (taux de 95,22 %) est environ six fois et demie supérieure à celle payée par les propriétaires à Pianottoli-Caldareello, en Corse-du-Sud (taux cumulés de 14,41 %).

38,75 % de la base d'imposition = en théorie 19,375 % du loyer annuel, soit 2,3 loyers mensuels¹¹

4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2013 et 2018

Tous taux cumulés (taux du bloc communal + taux départemental) et sur l'ensemble du territoire français, les cotisations de taxe foncière ont augmenté en moyenne de 10,8 % entre 2013 et 2018, y compris la majoration de 4,5 % des valeurs locatives sur cette période.

Cette moyenne cache des situations très diverses.

En haut de tableau, la taxe foncière a presque doublé à Ortale, en Haute-Corse (+ 92,6 %) à la suite d'une très forte progression du taux communal.

A l'inverse, la taxe foncière a chuté de 41,3 % à Plan-de-Cuques. En effet, le conseil municipal a voté une baisse ponctuelle du taux communal en 2018 (de 19,11 % en 2017 à 1,91 % en 2018). Cette baisse vient couronner de longs efforts déployés pour redresser les finances de cette bourgade marseillaise¹².

La hausse de taxe foncière observée pour la période 2013/2018 (+ 10,8 %) est inférieure à celle constatée pour la période 2012/2017 (+ 11,7 %), 2011/2016 (+ 14,0 %), 2009/2014 (+ 16,4 %) et 2007-2013 (+ 21,2 %).

Comme observé pour les cotisations départementales, la hausse de 10,8 % confirme que l'augmentation des taxes foncières tendance à se ralentir.

Cet effort de modération est bienvenu après des années de hausse soutenue.

¹¹ Rappelons que l'assiette de la taxe foncière est constituée de la valeur locative annuelle, diminuée d'un abattement de 50 % (voir note méthodologique associée au dossier)

¹² <https://www.echo-allauch.fr/plan-de-cuques-baisse-des-impots-taxe-fonciere/>

4.3. Evolution de la taxe foncière entre 2008 et 2018

Sur une période de dix ans, et y compris la majoration de 14,6 % des valeurs locatives entre 2008 et 2018, la taxe foncière (tous taux cumulés) a augmenté en moyenne de quasiment 35 % (34,7 %).

Le record national revient à Bouqueval, dans le Val-d'Oise. La taxe foncière y a quasiment triplé (+ 197,5 %) en raison à la fois d'une forte hausse des taux communal et intercommunal et d'une explosion du taux départemental (deuxième plus forte progression en France). Cependant, les taux appliqués Bouqueval en 2018 (33,59 %) demeurent inférieurs de plus de cinq points aux taux de taxe foncière moyens en France (38,75 %).

En bas de tableau on retrouve Plan-de-Cuques (- 39,7 %) en raison de la baisse ponctuelle du taux communal voté pour 2018. Au-delà de ce cas particulier, la taxe foncière a diminué de 23,1 % à Goyave, en Guadeloupe, en raison de la division par moitié du taux communal et de la stabilité du taux départemental. Enfin, entre 2008 et 2018, la taxe foncière a diminué de 15,6 % à Flavigny, dans la Drôme, en raison principalement d'une forte baisse du taux communal alliée à une progression mesurée du taux départemental.

5. Taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France

5.1. Taux cumulés (département + bloc communal) en 2018

Angers est la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière les plus élevés (56,42 %), suivie de Nîmes (55,91 %), Amiens (55,87 %) et Grenoble (54,70 %).

Etant donné que l'assiette de la taxe foncière est censée représenter la moitié du loyer annuel potentiel de chaque immeuble, dans toutes ces villes, les propriétaires doivent théoriquement payer en taxe foncière l'équivalent de plus de trois mois de loyers (sans compter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

En queue de tableau figure Paris (14,15 %), Boulogne-Billancourt (15,74 %) et Nanterre (21,32 %).

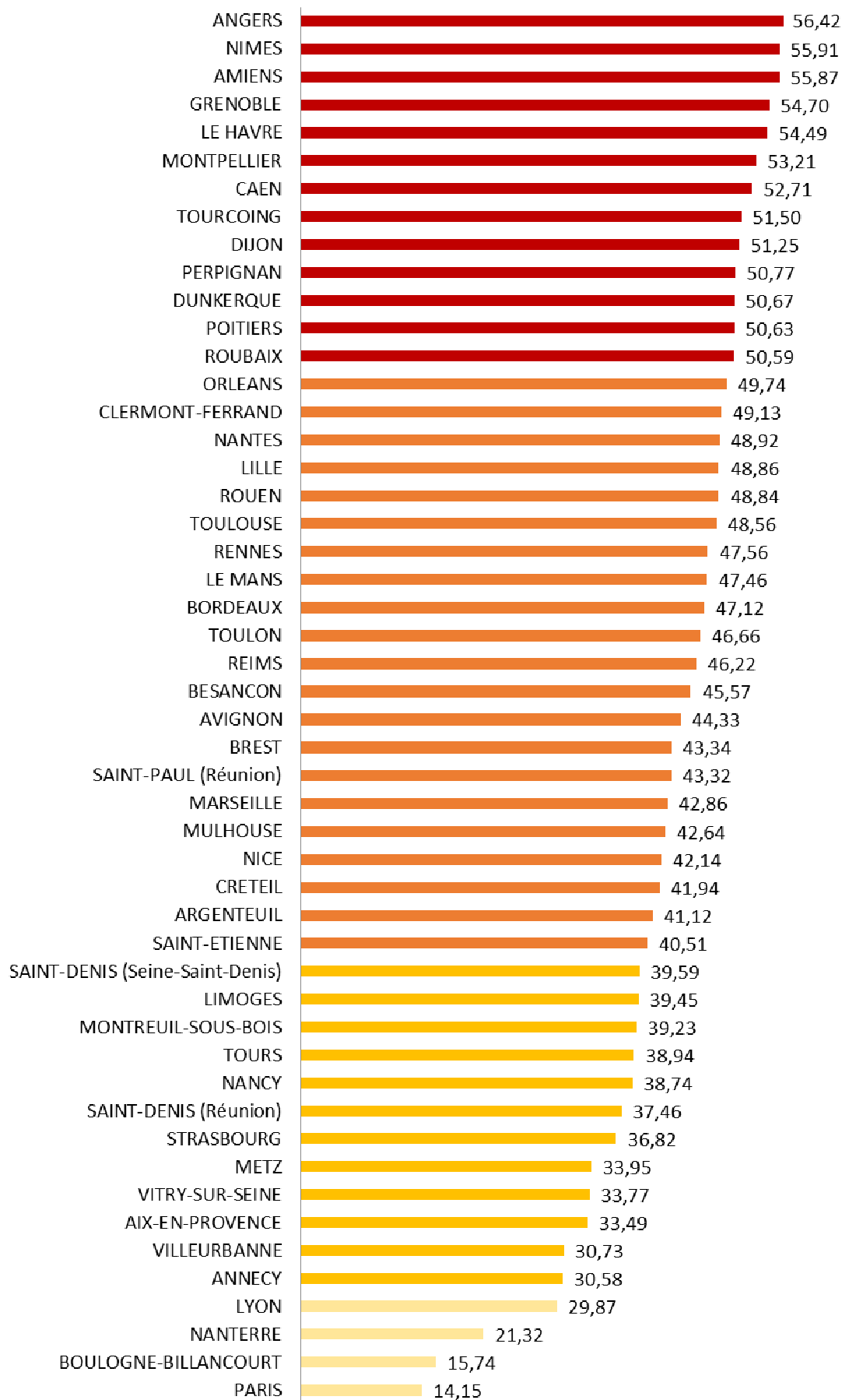
Comme nous avons eu l'occasion de le souligner (voir chapitre 3), ces villes sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires angevins ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart est significatif entre Paris et Angers. C'est l'équivalent de plus de trois mois de loyer qui est prélevé à Angers, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Paris.

Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer, par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés à Angers sont quasiment deux fois supérieurs à ceux appliqués Metz. En partant de l'idée que les valeurs locatives sont comparables dans ces deux villes, les propriétaires angevins paient en moyenne deux fois plus de taxe foncière que les propriétaires messins.

En dehors de l'Île-de-France, Lyon (taux de 29,87 %) est la seule grande ville où les taux de taxe foncière ne dépassent pas les 30 %.

En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élèvent à 43,19 %. Cette moyenne est supérieure de plus de quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 38,75, %).

Taux de taxe foncière cumulés 50 plus grandes villes de France en 2018 (en %)



5.2. Evolution de la taxe foncière entre 2013 et 2018

En cinq ans, la taxe foncière a augmenté de 10,8 % en moyenne dans les grandes villes de France, soit dans la même proportion que dans le reste du territoire.

Entre 2013 et 2018, c'est à Lille que la taxe foncière a plus augmenté (+ 23,8 %). C'est la conséquence d'une forte hausse du taux communal alliée à une progression de plus de deux points du taux départemental sur la période.

La taxe foncière a également fortement augmenté à Nice (+ 23,15 %), à la suite de l'instauration en 2018 d'un nouveau taux au profit de la métropole Nice-Côte-d'Azur. Cependant, conformément à une « charte d'engagement » signée avec l'UNPI le 23 octobre 2018, la Ville de Nice a initié en 2019 une baisse sensible du taux communal, alors que le taux départemental a également diminué en 2019 (voir chapitre suivant).

Nantes arrive en troisième position (+ 18,4 %) en raison du nouveau taux prélevé au profit de Nantes-Métropole alors que ni la Ville ni le département n'ont modifié leur taux. Toutefois, une baisse notable du taux de TEOM sur son territoire compense assez largement cette hausse pour les propriétaires occupants (augmentation « TEOM comprise » de 8,9 %). Pour les propriétaires bailleurs de logements, qui ne peuvent pas répercuter la taxe foncière sur leur locataire (à la différence de la TEOM), la contribution fiscale exigée a bien augmenté de plus de 18 %.

La taxe foncière a également augmenté de plus de 17 % à Créteil (+ 18,0 %), Limoges (+ 17,2 %) et Villeurbanne (+ 17,1 %).

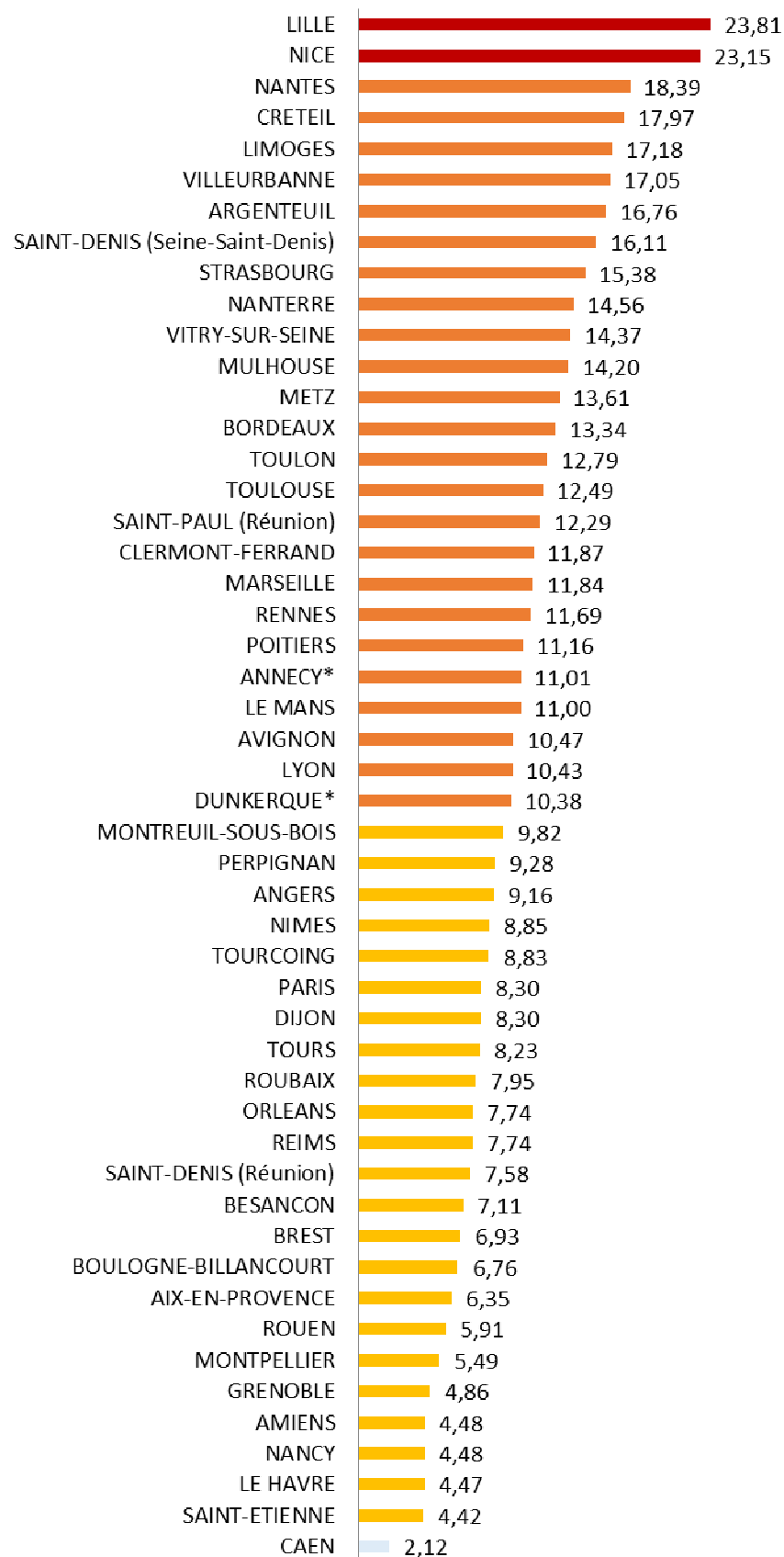
Sont à chaque fois en cause une hausse sensible du taux communal et une progression du taux départemental (concernant Villeurbanne, le taux de la Métropole de Lyon est un peu plus élevé que l'ancien taux départemental).

En bas de tableau, Caen est la seule grande ville ayant diminué son taux communal (sans hausse corrélative du taux intercommunal). Cette baisse compensant une partie de la majoration des bases de 4,5 % sur cette période, la taxe foncière n'y augmente que de 2,1 %.

Les taux sont par ailleurs restés stables à Saint-Etienne, Le-Havre, Nancy, Amiens ou encore Grenoble. La hausse y oscille donc autour de 4,48 %, ce qui correspond à la majoration des valeurs locatives, avec quelques différences qui s'expliquent par l'évolution des taxes spéciales d'équipement ou, par exemple à Grenoble, l'instauration d'une taxe GEMAPI.

Ces villes ne sont pas les seules à avoir reconduit leur taux entre 2013 et 2018. Mais ailleurs, les propriétaires y subissent une hausse du taux départemental et/ou du taux intercommunal.

Augmentation taxe foncière 2013/2018 50 grandes villes de France (en %)



* A Dunkerque et Annecy, qui ont absorbé des communes alentours, une harmonisation des taux est en cours

5.3. Evolution de la taxe foncière entre 2008 et 2018

En dix ans, c'est de loin à Paris que la taxe foncière a le plus augmenté (+ 80,9 %). Si la ville a augmenté son taux, c'est surtout l'instauration en 2009 d'un taux au profit du département qui explique l'explosion de l'impôt foncier.

Rappelons toutefois que la capitale demeure en 2018 la grande ville aux taux les plus bas.

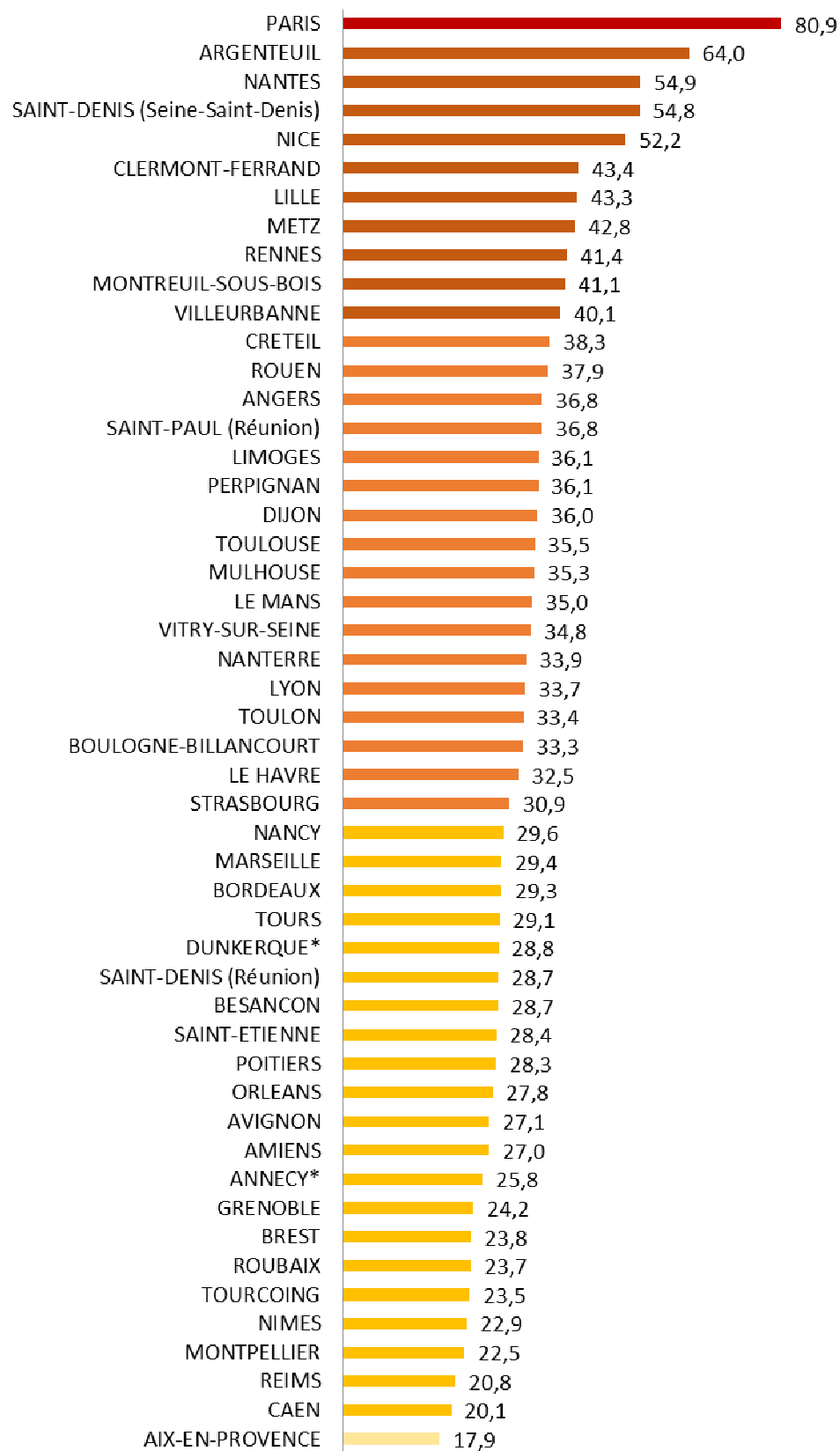
Argenteuil arrive en seconde position, avec une hausse de 64,0 %. Là aussi, outre une hausse sensible du taux communal, le Val-d'Oise affiche la seconde plus forte progression de cotisation départementale depuis 2008.

Majoration de 14,6 % des valeurs locatives comprise, la taxe foncière a plus que doublé dans trois autres villes : Nantes (+ 54,9 %), Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis (+ 54,8 %), et Nice (+ 52,2 %).

A Nantes, les propriétaires ont subi une hausse du taux communal mais surtout celle très forte des taux départemental et intercommunal. A Saint-Denis, la hausse du taux départemental se conjugue à une forte hausse du taux communal. Enfin, à Nice, la hausse s'explique principalement par le relèvement du taux communal et, comme on l'a déjà observé, l'instauration d'un nouveau taux au profit de la métropole. Rappelons toutefois que la Ville a néanmoins amorcé une baisse en 2019.

En moyenne, en dix ans, la taxe foncière a progressé de 34,9 % dans les cinquante plus grandes villes de France, soit de manière comparable au reste du territoire (hausse de 34,7 % sur l'ensemble du territoire).

Augmentation taxe foncière 2008/2018 50 grandes villes de France (en %)



* A Dunkerque et Annecy, qui ont absorbé des communes alentours, une harmonisation des taux est en cours

6. Taxe foncière : premières données disponibles pour 2019

6.1. Evolution des parts départementales entre 2018 et 2019

► Vue d'ensemble

En moyenne, les cotisations départementales de taxe foncière ont augmenté entre 2018 et 2019 de 2,23 % (majoration de 2,20 % des valeurs locatives comprise).

Seuls deux départements ont rehaussé leur taux, confirmant ainsi l'effort de modération observé au cours des dernières années (alors que 35 départements avaient relevé leur taux en 2016, que 16 départements l'ont fait en 2017, ils ne sont plus que 9 en 2018 et 2 en 2019).

► Plus dans le détail

En 2019, quasiment tous les départements (y compris la Métropole à statut particulier de Lyon) ont reconduit leur taux.

Les parts départementales de taxe foncière y augmentent donc de 2,20 % en raison de la seule majoration des valeurs locatives applicable en 2019.

Seules les Landes sortent du lot avec une augmentation de plus de deux points du taux départemental, ce qui provoque, majoration des bases comprise, une hausse de la cotisation départementale de 17,5 %. Le nouveau taux reste cependant inférieur au taux départemental moyen en France (19,70 %).

Les Ardennes sont le deuxième et dernier département à avoir augmenté son taux (légèrement), ce qui entraîne une hausse un peu plus forte que la majoration des bases.

On doit mettre à part le cas des anciens départements de Corse. Après la fusion en 2018 dans une collectivité unique, les taux départements sont augmentés (Corse-du-Sud) ou diminués (Haute-Corse) afin d'atteindre un taux harmonisé en 2022.

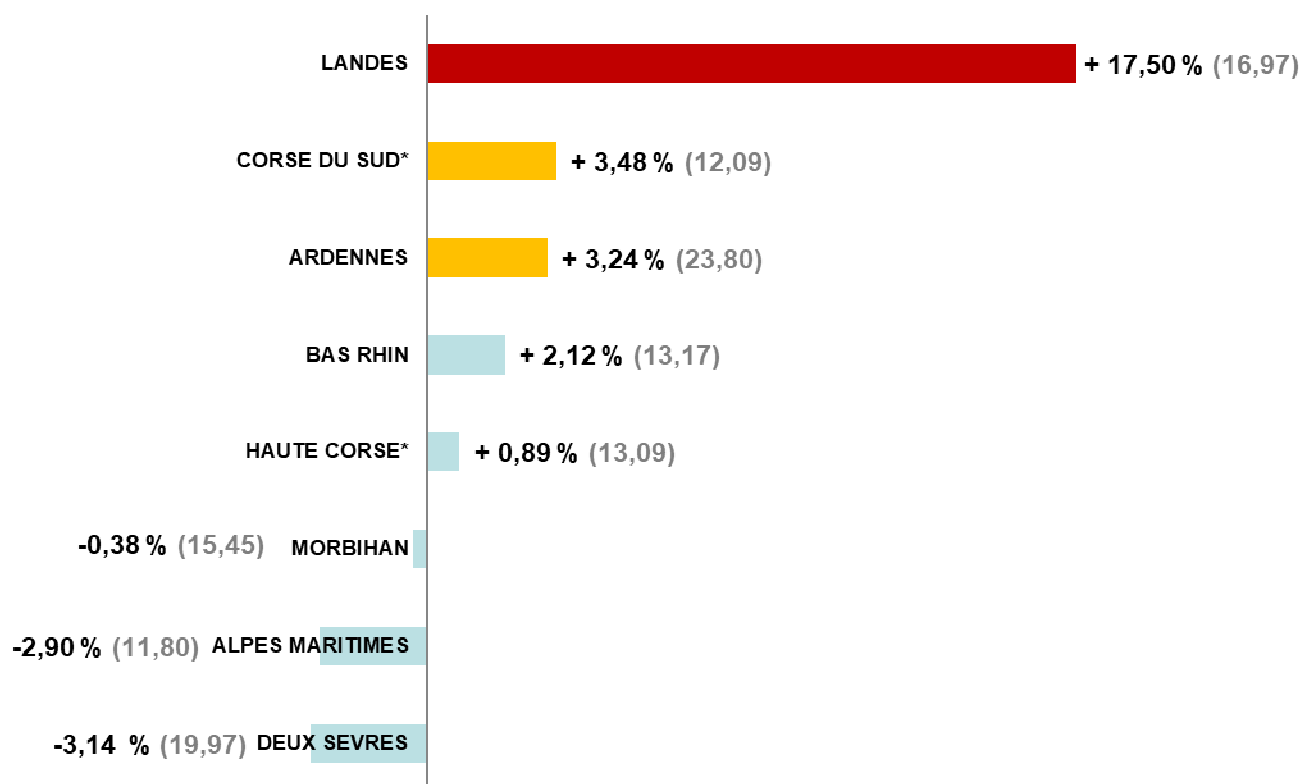
Si la cotisation départementale augmente de 0,9 % en Haute-Corse en 2019, c'est que le taux n'a pas suffisamment diminué pour absorber entièrement la majoration de 2,20 % des valeurs locatives.

En bas de tableau, le taux départemental du Morbihan diminue pour la troisième année consécutive, dans une proportion assez grande pour annuler l'effet de la majoration de 2,2 % des bases d'imposition.

Les baisses sont encore plus fortes dans les Alpes maritimes et les Deux-Sèvres (baisse autour de 3 %). En revanche, l'alignement du taux du Bas-Rhin sur celui du Haut-Rhin (passage d'un taux de 13,18 % à 13,17 %) permet à peine d'entamer la majoration de 2,2 % des valeurs locatives.

A noter : en 2019, la Ville de Paris s'est vu transférer le taux du département de Paris.

Evolution des parts départementales 2018/2019 dans les départements ayant modifié leur taux (et nouveau taux) (en %)



* Les départements de Corse-du-Sud et de Haute-Corse étant réunis depuis 2018 dans une Collectivité de Corse unique, les propriétaires subissent une augmentation progressive (Corse-du-Sud) ou une diminution progressive (Haute-Corse) des anciens taux départementaux vers un taux harmonisé de 12,55 % au profit de la Collectivité de Corse.

6.2. Evolution de la taxe foncière entre 2018 et 2019 dans les 50 plus grandes villes de France

► Vue d'ensemble

Entre 2018 et 2019, la taxe foncière a augmenté de 1,90 % dans les cinquante grandes plus grandes villes de France (majoration des bases comprises). Cette moyenne est tirée vers le bas grâce à plusieurs baisses notables.

► Plus dans le détail

En 2019, Vitry-sur-Seine, dans le Val-de-Marne, est la seule grande ville ayant rehaussé son taux. La hausse de taxe foncière (+ 3,2 %) y est donc un peu plus élevée que la majoration de 2,20 % des valeurs locatives.

A Aix-en-Provence et Poitiers, c'est un léger relèvement du taux intercommunal qui explique une hausse plus forte qu'ailleurs (à Villeurbanne, le taux du syndicat de communes a également été rehaussé).

A Limoges, c'est le relèvement du taux de la taxe spéciale d'équipement qui renforce l'augmentation due à la majoration des valeurs locatives. De même, à Strasbourg, l'instauration d'un taux de TSE à 0,12 % suffit à annuler les effets de la baisse du taux départemental.

En bas de tableau, la taxe foncière a chuté de 4,5 % à Nice. En 2018, la taxe foncière y avait fortement progressé en raison d'un nouveau au profit de la métropole. Comme Christian Estrosi, maire de la ville, s'y était engagé en signant une « charte d'engagement » avec l'UNPI le 23 octobre 2018, la Ville de Nice a initié en 2019 une baisse sensible du taux communal (baisse de plus de deux points). Dans le même temps, les niçois profitent d'une baisse du taux départemental.

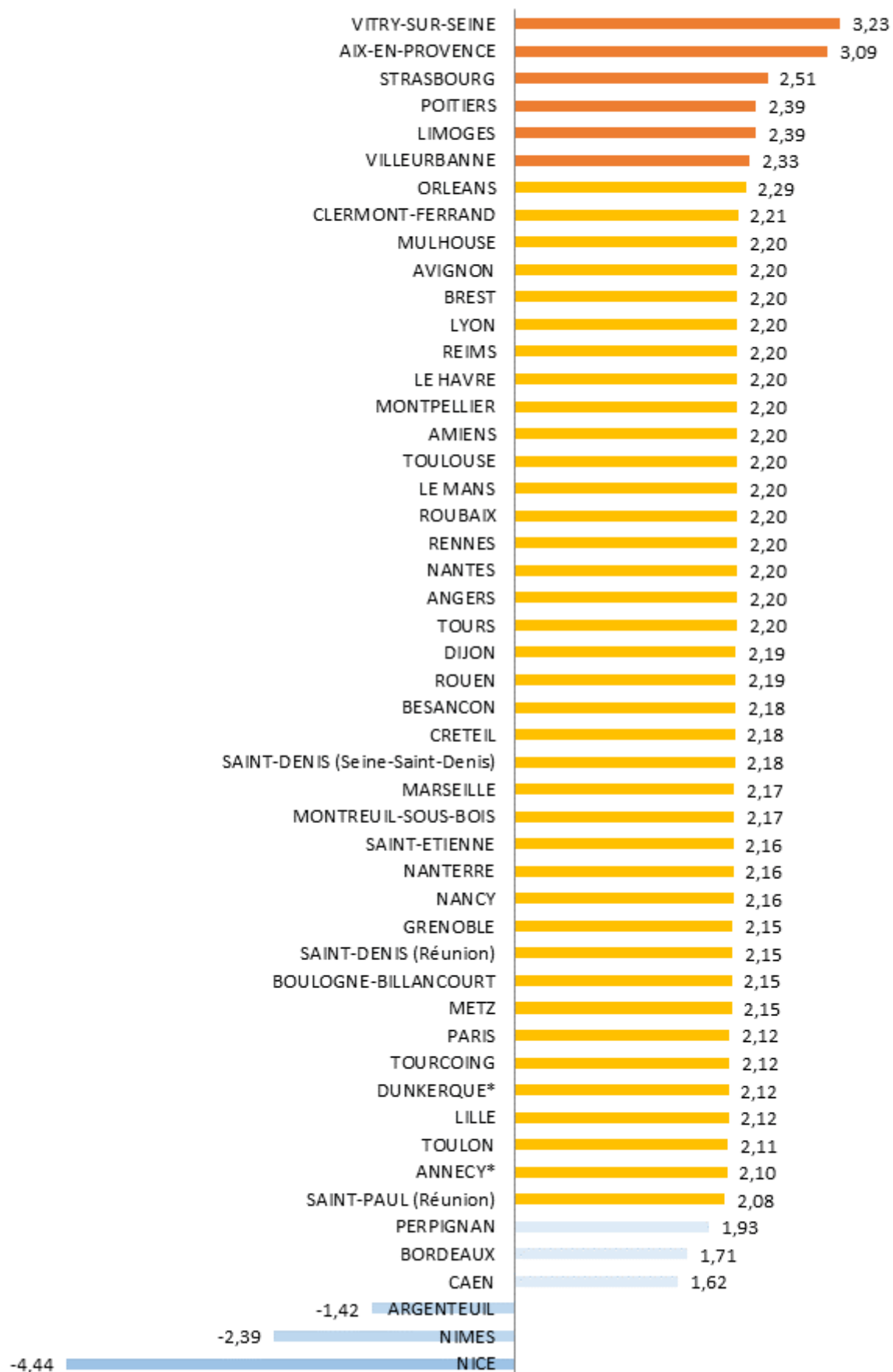
Nîmes et Argenteuil ont également abaissé sensiblement leur taux communal : malgré la majoration des valeurs locatives, la taxe foncière y baisse en un an de 2,4 % et 1,4 %.

Caen, qui a déjà abaissé son taux entre 2013 et 2018 (voir chapitre précédent) écrête à nouveau son taux en 2019. Perpignan et Bordeaux sont les deux dernières autres villes ayant diminué leur taux. Cependant, dans ces trois villes, les baisses de taux ne sont pas assez fortes pour absorber totalement la majoration de 2,2 % des valeurs locatives.

Ailleurs, la taxe foncière augmente autour de 2,2 % en fonction de l'évolution des taxes spéciales d'équipement et GEMAPI éventuellement applicables.

Augmentations de taxe foncière 2018/2019

50 plus grandes villes de France (en %)



CONCLUSION

L'Observatoire national des taxes foncières fait valoir qu'en cinq ans, **entre 2013 et 2018, la taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté en moyenne de 10,8 % sur l'ensemble du territoire français.**

La hausse de la taxe foncière a donc tendance à se ralentir. Lors des éditions précédentes de l'Observatoire des taxes foncières, avaient été constatées des augmentations de 11,7 % (entre 2012 et 2017,) 14,04 % (entre 2011 et 2016), 16,42 % (entre 2009 et 2014), et 21,17 % (entre 2007 et 2012).

Elle demeure néanmoins élevée, la hausse de 10,8 % étant presque trois fois supérieure à l'inflation (+3,82 %) et quatre fois et demi supérieure à l'évolution des loyers (+2,32%)¹³.

Elle fait suite à des années de forte progression. **En 10 ans, de 2008 à 2018, la taxe foncière a en effet augmenté de 34,7 % en moyenne !!** Soit entre 3 et 4 fois l'inflation ou la hausse des loyers (estimée à 9,91 % et 9,34 %¹⁴).

Par ailleurs, si les taux semblent être stables en 2019, année préélectorale, de nombreux propriétaires ont subi des **opérations de réévaluation des valeurs locatives de grande ampleur**. Ainsi, en Isère, plusieurs dizaines de milliers de propriétaires ont vu leur base d'imposition être réévaluée, sans visite préalable, sans préavis, au prétexte que les logements sont plus confortables qu'avant. Pour ces propriétaires, la hausse moyenne est de 13 % en un an, sans compter les éventuelles hausses de taux !

On peut craindre également des revalorisations d'ampleur en 2019 dans l'Indre-et-Loire.

Pour les propriétaires « revalorisés », il ne fait pas de doute que cette manœuvre vise à dégager des recettes supplémentaires de taxe foncière alors que la taxe d'habitation disparaît progressivement.

Enfin, **on peut s'étonner du coefficient de majoration des valeurs locatives retenu pour 2019**. Comment expliquer que les valeurs locatives, donc l'impôt foncier, augmente en 2019 de 2,2 % alors que la France vit une période de faible, voire très faible inflation ?

¹³ IPC ensemble des ménages, hors tabac, base 2015 (indices octobre 2013 et octobre 2018) ; Voir <http://www.clameur.fr>, Indice des loyers de marché

¹⁴ IPC ensemble des ménages, hors tabac, base 2015 (indices octobre 2008 et octobre 2018) ; Voir <http://www.clameur.fr>, Indice des loyers de marché

Annexe I : Courrier-type envoyé **« aux quatre coins de la France »**

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE		AVIGNON, le 5 Juin 2019
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES CDIF AVIGNON SECT. FONC 1ER SECTEUR CITE ADMINISTRATIVE AVENUE DU 7EME GENIE 84097 AVIGNON CEDEX 9		CITE ADMINISTRATIVE CDIF AVIGNON AVENUE DU 7EME GENIE 84097 AVIGNON CEDEX 9
POUR NOUS JOINDRE		
MÊL : Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr Objet : Taxe foncière 2019 Ref :		84000 AVIGNON

Madame, Monsieur,

La Direction générale des finances publiques conduit annuellement des travaux de mise à jour des bases d'imposition des impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation).

Dans ce cadre, la base d'imposition de votre bien immobilier identifié sous le numéro mentionné en référence, situé dans la commune de AVIGNON a été augmentée.

En conséquence, lors de la réception de votre avis d'imposition de taxe foncière, vous constaterez une augmentation de la base d'imposition applicable à ce bien.

En appliquant les taux d'imposition votés l'année dernière, la taxe foncière relative au bien cité supra s'élèverait à . € (1). Ce montant est donné à titre indicatif, les taux votés par les collectivités locales pouvant être modifiés chaque année.

Par ailleurs, selon votre situation familiale et les revenus de votre foyer fiscal, l'augmentation de cette base peut également entraîner une augmentation de la taxe d'habitation.

Si vous n'occupez pas personnellement le bien immobilier et que vous n'êtes donc pas imposé à la taxe d'habitation correspondante, je vous suggère d'informer votre locataire ou l'occupant à titre gratuit de cette augmentation.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de centre

(1) Ce montant ne tient pas compte des éventuelles exonérations dont vous pourriez bénéficier.


MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Annexe 2 : Courrier-type envoyé en Isère

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES CENTRE DES IMPÔTS FONCIER SUD ISERE 38-40 AVENUE RHIN ET DANUBE 38100 GRENOBLE	CENTRE DES IMPÔTS FONCIER SUD ISERE 38-40 AVENUE RHIN ET DANUBE 38100 GRENOBLE
POUR NOUS JOINDRE	
MÉL : Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr	
TEL : 08 05 02 03 44	
Objet : Impôts locaux 2019	

Madame, Monsieur,

Les caractéristiques physiques d'un local d'habitation concourent à la détermination du montant de la taxe foncière (TF). Parmi ces caractéristiques physiques, un certain nombre d'éléments de confort : électricité, chauffage, eau, lavabo, WC, salle de bain, douche ou baignoire, pouvaient ne pas être présents à la construction de certains locaux.

Au cours des années, le niveau de confort de ces logements s'est amélioré : la très grande majorité des locaux d'habitation intègre aujourd'hui des éléments de confort considérés comme normaux.

Or, la Direction départementale des finances publiques de l'Isère a constaté que certains de ces éléments de confort n'étaient pas pris en compte dans l'évaluation de votre bien immobilier identifié sous le numéro mentionné en référence, situé [redacted] dans la commune de GRENOBLE. Sans ces éléments, la TF de votre bien ne correspondait donc pas à la réalité de ses caractéristiques physiques.

Cette situation a fait l'objet d'une régularisation, non rétro-active. Ainsi, lors de la réception de votre avis d'imposition de TF 2019 à l'automne prochain, vous constaterez une variation de la base d'imposition de ce bien.

Pour information, la nouvelle base d'imposition de votre local, induite par cette régularisation s'élèvera à [redacted]. Il ne s'agit pas du montant de votre impôt, ce dernier étant calculé par application de différents taux à cette base d'imposition.

Enfin, si vous occupez ce bien, cette régularisation peut, selon votre situation familiale et les revenus de votre foyer fiscal, entraîner une variation de la taxe d'habitation.

Si, à réception de votre avis d'imposition en septembre 2019, vous souhaitez obtenir des précisions complémentaires, vous pouvez effectuer votre demande, sans vous déplacer :

- par courriel : en utilisant votre messagerie sécurisée dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr ;
- par téléphone : en contactant le Centre de renseignements téléphoniques départemental au n° 08 05 02 03 44 à compter du 02/09/2019 (Coût d'un appel local).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de centre


MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Annexe 3 : Courrier-type envoyé en Indre-et-Loire



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DES IMPÔTS FONCIERS
Cellule de fiabilisation
40 RUE EDOUARD VAILLANT
37060 TOURS CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par :
Nous contacter les lundi, mardi et mercredi de 8H30 à 12H00 ou de 13H30 à 16H00
MEL : cdif.tours.vsl@dgfip.finances.gouv.fr
Tel : 02 47 21 71 63

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DES IMPÔTS FONCIERS – CELLULE DE FIABILISATION
40 RUE EDOUARD VAILLANT
37060 TOURS CEDEX

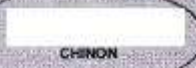
Tours, le 11/03/2019

Objet : Mise à jour de vos bases d'imposition à la taxe foncière.

Madame, Monsieur,

La Direction Départementale des Finances Publiques a procédé à une analyse des éléments pris en compte dans la détermination des valeurs locatives, servant de base d'imposition à la taxe foncière et à la taxe d'habitation, pour tous les locaux d'habitation du département.

Dans ce cadre, et s'agissant plus particulièrement de votre maison dont vous êtes propriétaire à l'adresse référencée ci-dessous, il est apparu que le ou les éléments listés ci-après n'ont pas été pris en compte dans l'établissement de la valeur locative cadastrale du bien :

Éléments	Adresse du bien
☒ Chauffage central ☐ Eau ☐ Électricité (Si chauffage central, il faut indiquer tout les types de chauffage, anciens ou récents, existant ou installation d'installable (ex : chauffage à eau chaude, à vapeur d'eau, à air chaud, par rayonnement, au gaz, au bois, etc.). À cet égard, une installation de chauffage par convecteurs électriques dans un qui constitue un ensemble ordonné destiné à assurer une température confortable doit être regardée comme un chauffage central au sens de l'article 324 I de l'annexe III au CGI.)	 CHINON

Aussi, conformément aux articles 1516 et 1517-11 du Code Général des Impôts, un nouveau calcul de la valeur locative va être réalisé en y intégrant ces éléments. Cette nouvelle base d'imposition sera prise en compte sur les avis de taxe foncière et de taxe d'habitation à compter de 2019, sans régularisation au titre des impositions 2018 et antérieures.

La mise à jour des éléments de confort de cet immeuble conduira, à taux constants, à une revalorisation de son imposition à la taxe foncière de l'ordre de . Par ailleurs, il n'y aura aucune remise en cause, à ce titre, des diverses exonérations dont vous pouvez éventuellement bénéficier.

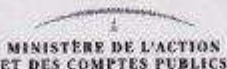
En cas de désaccord, vous disposez d'un délai de 30 jours pour adresser un courriel ou un courrier à l'adresse figurant en en-tête, assorti de tout élément de nature à justifier cette situation.

Courriel : cdif.tours.vsl@dgfip.finances.gouv.fr

Vous avez également la possibilité de nous joindre au 02 47 21 71 63, sur une ligne téléphonique dédiée, les **lundi, mardi et mercredi de 8H30 à 12H00 ou de 13H30 à 16H00**.

Je reste bien évidemment à votre disposition pour vous apporter toutes précisions complémentaires et vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.


 Responsable du service des impôts fonciers



MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Annexe 4 : Disparition progressive de la taxe d'habitation

► Suppression de la taxe d'habitation pour « 80 % des français »

La « disparition » progressive de la taxe d'habitation pour environ 80 % des français a été actée dans la loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et codifiée à l'article 1414 C du Code général des impôts.

Elle prend la forme d'un dégrèvement, auquel ont droit les contribuables dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas un montant fixé par le Code général des impôts (l'article 1414, II bis du CGI vise notamment la somme de « 27 432 € pour la première part de quotient familial »).

Une mesure de correction est prévue pour les contribuables dont le revenu fiscal de référence est légèrement supérieur à ce montant.

L'article 5 de la loi de finances pour 2018 fixe le calendrier de ce dégrèvement progressif :

- en 2018, les contribuables concernés ont eu droit à un dégrèvement de 30 % ;
- en 2019, les contribuables concernés ont droit à un dégrèvement de 65 % ;
- en 2020, les contribuables concernés auront droit à un dégrèvement de 100 %.

Le calcul du dégrèvement est relativement complexe.

A ce jour, il est prévu que les 65 pour cent de dégrèvement ne sont pas calculés sur la cotisation due au titre de l'année considérée, mais sur la cotisation « déterminée » en appliquant les taux et abattements applicables en 2017.

Autrement dit, l'impact du dégrèvement diminue en cas de hausse du taux voté par la commune...

Le code général des impôts ne prévoit une prise en compte des taux d'imposition de l'année en cours que si ces taux ont baissé.

Le projet de loi de finances pour 2020, déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale le 27 septembre 2019, contient ici un premier correctif.

Sous réserve d'adoption par le Parlement, le dégrèvement sera calculé en 2020 sur la cotisation effective selon les taux de l'année en cours (article 5 du projet de loi de finances).

Il s'agit donc bien de supprimer entièrement la taxe d'habitation pour les bénéficiaires.

Au passage, le projet de loi de finances entend remplacer le vocable « dégrèvement » par celui d'« exonération ».

Ce changement ne se fait pas au détriment de l'Etat, censé compenser les pertes de recettes pour les bénéficiaires de la taxe d'habitation. Ainsi, « afin de limiter, d'une part, les hausses de cotisation de TH pour les contribuables dont le niveau de ressources les conduit à continuer à acquitter cette taxe et, d'autre part, le coût pour l'État, les taux d'imposition de TH sont gelés au niveau de ceux appliqués en 2019 » (exposé des motifs).

Le projet de lois de finances ajoute que, « de la même manière, les valeurs locatives retenues pour l'établissement de la TH pour les locaux affectés à l'habitation principale ne sont pas revalorisées et les taux ou montants d'abattements sont gelés ».

Dans tous les cas, seules sont concernées par la suppression de la taxe d'habitation les résidences principales.

Les propriétaires de résidences autres que principales ou de logements laissés vacants continueront de payer la taxe d'habitation.

► **Suppression de la taxe d'habitation pour « 20 % des français »**

Annoncée avec un flou certain, la disparition de la taxe d'habitation pour l'ensemble des français est finalement prévue par le projet de loi de finances pour 2020 (article 5).

Le texte prévoit la même progressivité que pour les contribuables précédents :

- une exonération de 30 % en 2021 ;
- une exonération de 65 % en 2022 ;
- une exonération de 100 % en 2023.

Ainsi, le but est qu'« *en 2023, plus aucun foyer ne paiera de TH sur sa résidence principale* » (exposé des motifs).

Année	Dégrèvement de taxe d'habitation pour « 80 % des français » (art. 1414 C CGI)	Dégrèvement de taxe d'habitation pour « 20 % des français » (PLF pour 2020)
2018	30 %	0 %
2019	65%	0 %
2020	100 %	0 %
2021	100 %	30 %
2022	100 %	65 %
2023	100 %	100 %

► **Mesures de compensation prévues**

Le projet de loi de finances pour 2020 contient à ce jour plusieurs mesures visant à compenser la perte de recettes issues de la taxe d'habitation.

Son article 5 envisage ainsi de transférer aux communes la part départementale de taxe foncière (sur les propriétés bâties).

Les départements recevraient en compensation une fraction des recettes de TVA.