

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-20-60-10/12/2012

Date de publication : 10/12/2012

### **IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 - Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires - Tarifs d'évaluation**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale

Section 2 : Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

Sous-section 6 : Tarifs d'évaluation

#### **Sommaire :**

I. Élaboration de projets de tarifs

A. Enquête générale sur le niveau des valeurs locatives normales au 1er janvier 1970

B. Recherche des locaux de la commune loués à des conditions de prix normales et calcul de la valeur locative unitaire correspondante

C. Établissement du projet de tarif communal

II. Travaux d'homogénéité

III. Fixation des tarifs définitifs

#### **1**

Conformément aux dispositions du I de l'[article 324 K de l'annexe III au code général des impôts \(CGI\)](#) ), les tarifs unitaires d'évaluation au mètre carré de surface pondérée sont obtenus, sous réserve des travaux d'homogénéité prévus au premier alinéa du II de l'[article 1496 du CGI](#) pour chaque nature et catégorie de locaux d'habitation ou à usage professionnel, en faisant le rapport des loyers annuels des locaux loués librement à des conditions de prix normales et des surfaces pondérées desdits locaux, déterminées dans les conditions exposées ci-après.

Ils sont fixés par commune ou secteur de commune et de manière à assurer l'homogénéité des évaluations dans la commune et de commune à commune.

## 10

À défaut d'un nombre suffisant de locations répondant, pour une catégorie donnée, aux conditions exigées, le tarif est établi, pour ladite catégorie, par comparaison avec les tarifs qui ont été fixés, soit pour les catégories voisines de la même commune, soit pour les mêmes catégories ou les catégories voisines d'autres communes présentant du point de vue économique des conditions analogues à celles de la commune en cause ([CGI, ann. III, art. 324 K, II](#)).

## 20

La mise au point des tarifs d'évaluation par nature et catégorie de locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaire comporte :

- l'élaboration de projets de tarifs d'évaluation ;
- l'exécution de travaux d'homogénéité ;
- la fixation des tarifs définitifs.

# I. Élaboration de projets de tarifs

## 30

Lors de la dernière révision générale des évaluations des propriétés bâties, il a été procédé, dans le cadre de l'opération d'élaboration des projets de tarifs d'évaluation :

- à l'exécution d'une enquête générale sur le niveau des valeurs locatives normales au 1er janvier 1970 ;
- à la recherche des locaux loués librement à des conditions de prix normales et au calcul de la valeur locative unitaire correspondante ;
- à l'établissement du projet de tarif communal.

## A. Enquête générale sur le niveau des valeurs locatives normales au 1er janvier 1970

---

## 40

Cette enquête a été menée, par secteur locatif départemental, dans un certain nombre de communes de référence choisies pour leur caractère représentatif du niveau du marché locatif observé.

Son objet était de faire ressortir, pour chaque secteur locatif et pour chaque nature et catégorie de local représenté, les valeurs locatives encadrantes (minimale et maximale) au mètre carré de surface pondérée des locaux loués à des conditions de prix normales. Elle devait permettre, en outre, de réaliser, au sein du secteur locatif ainsi que sur le plan du département et de la région, l'égalité proportionnelle des résultats obtenus, compte tenu de la situation réelle du marché locatif.

L'économie de cette enquête était la suivante :

**50**

- Division du département en secteurs locatifs ;

**60**

- Choix, dans chaque secteur, de communes de référence les plus représentatives du point de vue du marché locatif. Ces communes ont été considérées comme formant autant de sous-secteurs locatifs ;

**70**

- Recherche, dans chaque commune de référence, des locaux loués librement à des conditions de prix normales et ventilation éventuelle du prix de location ;

**80**

- Calcul de la valeur locative unitaire au mètre carré de surface pondérée et fixation, par nature et catégorie de local, des valeurs locatives unitaires encadrantes des communes de référence représentatives des sous-secteurs locatifs ;

**90**

- Rattachement de chaque commune à la commune de référence avec laquelle elle présentait le plus d'affinités pour l'ensemble des catégories de locaux confondues et détermination des valeurs locatives unitaires encadrantes du secteur locatif. Cette opération a consisté à reporter les valeurs locatives unitaires encadrantes de sous-secteur locatif sur un état et à extraire de ces données les valeurs locatives unitaires encadrantes de secteurs constitués :

- au maximum, par la plus élevée des valeurs unitaires maximales de sous-secteur locatif ;

- au minimum, par la plus faible des valeurs minimales de sous-secteur locatif ;

**100**

- Harmonisation départementale des valeurs locatives unitaires encadrantes de secteur locatif.

**110**

- Harmonisation de ces valeurs au niveau de la région fiscale.

## **B. Recherche des locaux de la commune loués à des conditions de prix normales et calcul de la valeur locative unitaire correspondante**

---

**120**

En principe, ont été réputés conclus à des conditions de prix normales tous les actes de location faisant ressortir des valeurs locatives unitaires au mètre carré pondéré comprises à l'intérieur de la fourchette de valeurs locatives unitaires encadrantes dégagées par l'enquête pour chaque sous-secteur locatif, voire pour chaque secteur locatif.

### 130

La recherche des locaux loués à des conditions de prix normales s'est donc appuyée sur les données de l'enquête.

Ont été éliminés, lors de cette recherche, même s'ils figuraient sur la liste susvisée :

- les locaux faisant l'objet d'un classement intermédiaire ;
- les locaux à loyer réglementé ;
- les locaux affectés pour partie à l'habitation et pour partie à la profession ;
- les locaux comportant, outre une partie principale des éléments devant faire l'objet d'une évaluation distincte ;
- les locaux du secteur HLM, lorsque les prix de location de ces derniers étaient nettement différents de ceux constatés sur le marché locatif libre.

## C. Établissement du projet de tarif communal

---

### 140

Le projet de tarif a été établi à partir de la série de valeurs locatives unitaires en procédant successivement :

- à l'élimination des loyers pour lesquels la valeur locative unitaire se situait en dehors de la fourchette de secteur locatif ou de sous-secteur locatif auquel la commune était rattachée ;
- à la détermination du projet de tarif communal afférent à chaque catégorie de local.

### (150)

### (160)

## II. Travaux d'homogénéité

### 170

Les projets de tarifs des communes de plus de 5 000 habitants, préalablement harmonisés de manière à établir entre eux un rapport d'égalité proportionnelle, ont été communiqués aux agents chargés de l'évaluation dans les autres communes.

### 180

En vue d'assurer l'harmonisation départementale des projets de tarifs communaux, il a été rédigé, dans le cadre de chaque sous-secteur locatif un état faisant apparaître les projets de tarifs envisagés pour les communes rattachées au sous-secteur en cause.

## 190

Enfin, l'harmonisation régionale des projets considérés a été vérifiée au moyen d'un comparatif par département qui a permis la confrontation des résultats obtenus sur le plan de la région fiscale.

## III. Fixation des tarifs définitifs

### 200

La procédure de fixation des tarifs définitifs est liée à celle de l'évaluation des locaux de référence.

### 210

Dans un premier temps, le représentant de l'Administration et la commission communale des Impôts directs procèdent de concert, pour chaque nature et catégorie de locaux :

- à la mise au point de la liste des locaux de référence ;
- à la détermination de leur surface pondérée ;
- à l'établissement des tarifs d'évaluation correspondants, c'est-à-dire à l'examen du projet de tarif communal établi par le service, éventuellement suivi de l'amendement de tout ou partie des valeurs locatives unitaires prévues dans ce projet.

### 220

Dans un second temps, le directeur départemental des finances publiques assure l'harmonisation intercommunale des éléments précédents visés à l'[article 1503 du CGI](#) puis il les arrête définitivement sous réserve du droit d'appel prévu au II du même article.

### 230

Les éléments de l'évaluation dont les tarifs ont été ainsi arrêtés sont notifiés au maire de la commune qui doit les afficher à la mairie dans le délai de cinq jours.

### 240

Dans les trois mois qui suivent l'affichage, ces éléments peuvent être contestés tant par le maire dûment autorisé par le Conseil municipal, que par les propriétaires et les locataires à la condition que les réclamants possèdent ou tiennent en location plus du dixième du nombre total des locaux de la commune, chaque local n'étant compté qu'une fois.

### 250

Le litige est soumis à la commission départementale des Impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires ([CGI, art. 1651](#) et [CGI, art. 1651 E](#)) qui statue définitivement.

## 260

En cas de désaccord entre le représentant de l'Administration et la commission communale des Impôts directs, ou lorsque celle-ci refuse de prêter son concours, le directeur départemental des finances publiques procède immédiatement à l'harmonisation des éléments de l'évaluation (liste des locaux de référence, surfaces pondérées et tarifs unitaires applicables) et à leur arrêté dans les conditions indiquées plus haut (cf. [III § 220](#)).