

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-20-70-10/12/2012

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 - Calcul des valeurs locatives individuelles

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 7 : Calcul des valeurs locatives individuelles

Sommaire :

I. Locaux de référence

II. Autres locaux

III. Locaux soumis à la réglementation des loyers

A. Principe

B. Dérogations

1. Choix des locaux de comparaison

2. Baux anormaux à écarter

C. Local cessant d'être soumis à la réglementation des loyers

1

Le mode de détermination de la valeur locative des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires diffère selon qu'il s'agit des locaux de référence ou des autres locaux.

10

Un mode de détermination spécial est, en outre, prévu pour les locaux soumis à la réglementation de la [loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée](#), en vue de l'assiette de la seule taxe foncière sur

les propriétés bâties.

I. Locaux de référence

20

Le choix des locaux de référence ayant été effectué selon les modalités exposées ci-dessus ([BOI-IF-TFB-20-10-20-30](#) et suivants), leur valeur locative cadastrale est déterminée en appliquant à leur surface pondérée totale ([BOI-IF-TFB-20-10-20-50](#)), le tarif correspondant ([BOI-IF-TFB-20-10-20-60](#)) ([code général des impôts \(CGI\), ann. III, art. 324 W](#)).

II. Autres locaux

30

La valeur locative cadastrale des autres locaux est normalement déterminée par comparaison avec celle des locaux de référence représentatifs des diverses catégories existantes ([CGI, ann. III, art. 324](#)).

40

Cependant, en vue de faciliter cette comparaison, une valeur locative approchée est calculée, pour chaque local à évaluer, suivant les mêmes modalités que pour les locaux de référence. Puis, pour parfaire la proportionnalité recherchée, cette valeur locative est comparée à celle du local de référence.

Un tel rapprochement permet notamment de déceler les déclarations manifestement erronées, dont la teneur n'aurait pu faire l'objet d'une vérification normale, ainsi qu'éventuellement les erreurs de classement dans les catégories.

Le cas échéant, la valeur locative reçoit un ajustement pour tenir compte des différences existant entre le local de comparaison considéré et le local à évaluer, au point de vue notamment de leurs caractéristiques, de leur superficie respective, de leur état d'entretien, de leur situation, de leur confort et de l'importance de leurs dépendances propres.

Ainsi, pour déterminer la valeur locative cadastrale des locaux d'habitation autres que les locaux de référence, il y a lieu, après avoir déterminé la valeur locative de ces derniers en appliquant à leur surface pondérée le tarif d'évaluation, de calculer selon la même méthode la surface pondérée du local imposable et de lui appliquer le tarif correspondant à la catégorie dans laquelle il a été classé ; la valeur locative ainsi obtenue peut être exceptionnellement corrigée, lorsque cela est nécessaire, pour respecter la règle de comparaison entre le local de référence et le local à évaluer ([CE, arrêt du 12 mars 1982, n° 19742](#)).

50

Sous réserve de la réparation des erreurs commises dans les déclarations ou dans le classement (cf. [II § 40](#)) l'ajustement de la valeur locative approchée est d'une importance limitée, dès lors que les divers facteurs qui influent sur les taux des loyers ont déjà été pris en considération - d'une manière

forfaitaire, il est vrai - pour le classement dans la catégorie et pour la détermination de la surface pondérée totale.

III. Locaux soumis à la réglementation des loyers

A. Principe

60

Conformément au III de l'article 1496 du CGI, pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, la base d'imposition des locaux loués sous le régime de la réglementation des loyers établis par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, est, depuis le 1er janvier 1974, égale au plus faible des deux chiffres constitués par :

- la valeur locative cadastrale ;
- ou le loyer réel à la date du 1er janvier 1970, affecté de coefficients triennaux correspondants aux augmentations de loyer intervenues depuis cette date sans qu'il soit tenu compte des majorations pour insuffisance d'occupation ou pour usage professionnel. Les périodes retenues pour le calcul et l'application de ces coefficients sont celles prévues pour les actualisations. Ces coefficients sont fixés par décret en Conseil d'État.

70

La dernière actualisation du loyer en vigueur au 1er janvier 1970 a été assurée, à l'occasion de la mise à jour des bases d'imposition de la taxe foncière au 1er janvier 1979 (CGI, ann. II, art. 310, I), au moyen des coefficients suivants :

| | |
|---|------|
| Catégorie II A | 2,83 |
| Catégorie II B | 2,49 |
| Catégorie II C | 2,14 |
| Catégorie III A | 1,93 |
| Catégorie III B | 1,75 |
| Catégorie IV | 1 |
| Catégorie des locaux soumis au régime du loyer forfaitaire de l'article 34 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 | 1,93 |

Mais, l'incorporation, au titre de 1980, des résultats de la première actualisation des valeurs locatives des propriétés bâties a entraîné une majoration des valeurs locatives cadastrales qui a eu pour effet de remettre en cause le résultat de la comparaison effectuée pour 1979 entre le loyer réel majoré et la valeur locative cadastrale. Elle a impliqué, en particulier, le rétablissement du loyer réel majoré comme base d'imposition, en lieu et place de la valeur locative retenue pour 1979, lorsque, du fait de l'actualisation, le montant de ce loyer s'est trouvé dépassé par la nouvelle valeur locative actualisée.

80

Les coefficients fixés pour les années 1979 à 1981 (cf. [III-A § 70](#)), demeurent applicables jusqu'à la prochaine actualisation des valeurs locatives foncières des propriétés bâties.

B. Dérogations

90

Toutefois, si le loyer réel 1970 déclaré est notablement inférieur aux prix de location généralement constatés pour les locaux de l'espèce, la base de la taxe foncière est évaluée par comparaison avec celle afférente à ces locaux. En conséquence, les évaluations doivent être effectuées selon les modalités suivantes.

1. Choix des locaux de comparaison

100

Les loyers inférieurs aux prix de location généralement constatés pour les locaux réglementés devant être éliminés, il importe de choisir pour procéder à cette élimination, des termes de comparaison dans chacune des catégories de locaux de l'espèce représentées dans la commune.

2. Baux anormaux à écarter

110

Le contrôle de normalité du loyer déclaré est effectué selon une procédure qui comporte :

120

- en premier lieu, l'établissement, pour chacune des catégories de la loi de 1948 soumises à la réglementation, du rapport existant entre :

- d'une part, le loyer au 1^{er} janvier 1970 - dûment majoré par application du coefficient triennal d'actualisation approprié tiré du tableau repris au [III-A § 70](#), d'un échantillon représentatif de locaux de la catégorie considérée comme loués normalement.

Remarque : Il peut être retenu, notamment, dans le cadre de l'échantillon, les locaux de référence choisis parmi les locaux dont le loyer est soumis au régime de la loi du 1^{er} septembre 1948.

- d'autre part, la valeur locative cadastrale du même échantillon établie dans les conditions de droit commun ;

130

- en second lieu, l'application systématique du quotient ainsi obtenu à la valeur locative cadastrale approchée de tous les locaux classés dans la même catégorie pour déterminer, par comparaison, la base de la taxe foncière qui devrait être assignée auxdits locaux si les loyers 1970 correspondants étaient tous anormaux.

140

Il est considéré que le loyer au 1^{er} janvier 1970 de tout local examiné est anormal, lorsque la comparaison entre le montant dudit loyer, majoré au moyen du coefficient triennal d'actualisation, et la base de la taxe foncière déterminée dans les conditions exposées ci-dessus, fait ressortir une différence de l'ordre d'au moins 15 à 20%.

150

En pareille hypothèse, il convient de retenir le loyer reconstitué par comparaison (cf. [III-B-2 § 130](#)).

C. Local cessant d'être soumis à la réglementation des loyers

160

Lorsqu'un local cesse d'être soumis à la réglementation des loyers, il devient imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties sur la base de sa valeur locative cadastrale à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante ([CGI, art. 1496, III-2](#)).

Il convient de suivre dans ces conditions, chaque année, les modifications intervenues en la matière, en vérifiant l'évolution du statut juridique des locaux de l'espèce.