

TAXE D'HABITATION – TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

LISSAGE DES AUGMENTATIONS DE VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX AFFECTES A L'HABITATION

Code Général des Impôts, article 1517 – *extrait*

« I. 1. Il est procédé, annuellement, à la constatation des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties. Il en va de même pour les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement quand ils entraînent une modification de plus d'un dixième de la valeur locative.

Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération concordante prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, limiter l'augmentation de la valeur locative des locaux affectés à l'habitation déterminée conformément à l'article 1496 lorsque cette augmentation résulte exclusivement de la constatation de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement et est supérieure à 30 % de la valeur locative de l'année précédant celle de la prise en compte de ces changements.

L'augmentation de la valeur locative visée au deuxième alinéa est retenue à hauteur d'un tiers la première année, des deux tiers la deuxième année et en totalité à compter de la troisième année suivant celle de la constatation des changements.

La délibération doit être prise par l'ensemble des collectivités et des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative foncière du local pour lequel les changements visés au deuxième alinéa ont été constatés.

2. Lorsqu'une propriété non bâtie devient passible de la taxe foncière pour la première fois ou après avoir cessé temporairement d'y être assujettie, il lui est attribué une évaluation.

II. 1. En ce qui concerne les propriétés bâties les valeurs locatives résultant des changements visés au I sont appréciées à la date de référence de la précédente révision générale suivant les règles prévues aux articles 1496 à 1498.

Toutefois, les immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont, quelle que soit la date de leur acquisition, évaluées par l'administration d'après leur prix de revient conformément aux dispositions de l'article 1499, lorsqu'elles appartiennent à des entreprises qui ne relèvent pas du régime défini à l'article 50-0 pour l'impôt sur le revenu. La commission communale des impôts directs est tenue informée de ces évaluations. Lorsqu'une commission intercommunale des impôts directs est constituée, elle est tenue informée de ces évaluations en lieu et place des commissions communales.

2. En ce qui concerne les propriétés non bâties, ces valeurs sont déterminées d'après les tarifs arrêtés pour les propriétés de même nature existant dans la commune ou, s'il n'en existe pas, d'après un tarif établi à cet effet. »

A- PRESENTATION

Les collectivités territoriales et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre peuvent, en application de l'article 1517.-I.1. du code général des impôts (CGI), lisser sur trois ans une augmentation de la valeur locative foncière des locaux affectés à l'habitation, lorsque cette augmentation :

- résulte exclusivement de la constatation de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement ;
- et est supérieure à 30 % de la valeur locative de l'année précédant celle de la prise en compte de ces changements.

L'application du dispositif de lissage est subordonnée à des délibérations concordantes des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative foncière du local pour lequel l'augmentation de valeur locative est constatée.

L'augmentation de la valeur locative ainsi constatée est retenue à hauteur d'un tiers la première année, des deux tiers la deuxième année et en totalité à compter de la troisième année suivant celle de la constatation des changements.

B- CHAMP D'APPLICATION

□ Conditions tenant à l'affectation des locaux

Le mécanisme de lissage est applicable aux locaux affectés à l'habitation – qu'il s'agisse d'une affectation à l'habitation principale ou secondaire – ainsi qu'à leurs dépendances, dont la valeur locative est déterminée conformément à l'article 1496 du CGI.

Les locaux à usage professionnel évalués selon la méthode prévue au même article ne sont donc pas compris dans le champ de la mesure.

En cas de locaux à usage mixte, seule la partie d'évaluation affectée à l'habitation peut bénéficier du mécanisme précité.

Les locaux d'habitation à caractère exceptionnel évalués dans les conditions prévues à l'article 1498 du CGI entrent également dans le champ d'application de la mesure.

□ Conditions tenant à la nature des changements constatés

Le premier alinéa de l'article 1517.-I.1. du CGI énumère cinq catégories de changements pouvant être constatés annuellement (cf. DB 6 G 111) :

- les constructions nouvelles ;
- les changements de consistance ;
- les changements d'affectation ;
- les changements de caractéristiques physiques ;
- les changements d'environnement.

Le mécanisme de lissage est applicable exclusivement aux augmentations de valeur locative résultant de la constatation de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement.

Ces changements sont constatés par l'administration.

☛ Les **changements de caractéristiques physiques** affectent la structure même de la construction.

D'une manière générale, ils résultent de l'exécution de travaux importants hors de proportion avec les travaux d'entretien normaux qui incombent au propriétaire.

Exemple

- Remise en état d'un immeuble ancien au moyen de gros travaux (réfection des toitures, des façades ou des sols ...);
- Installation d'équipements nouveaux entrant en compte pour le calcul de la surface pondérée du local (chauffage central, salle de bains, ascenseur dans les immeubles locatifs ...).

☛ Les **changements d'environnement** affectent l'environnement du bien évalué. Ils peuvent conduire à majorer la valeur locative du logement d'habitation alors même que la propriété n'a pas fait en elle-même l'objet de modification.

Exemple

- Réalisation d'opérations d'urbanisme ou d'équipements collectifs (rénovation urbaine, construction d'une voie d'accès, création d'espaces verts ou de plans d'eau ...);
- Suppression d'établissements dangereux ou générateurs de nuisances (odeurs, poussières, bruits, fumées ...).

□ **Conditions tenant à l'importance des changements constatés**

☛ En application du 1^{er} alinéa de l'article 1517.-I.1. du CGI, la constatation des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement est faite par l'administration lorsque ces changements entraînent une modification de *plus d'un dixième* de la valeur locative de la propriété concernée.

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, cette variation de plus d'un dixième de la valeur locative s'apprécie pour *chacune* de ces catégories de changement.

☛ Pour la détermination du seuil de 30 % d'augmentation de la valeur locative permettant le déclenchement du dispositif de lissage, il doit être tenu compte :

- *cumulativement* des variations de la valeur locative résultant du changement de caractéristiques physiques ou d'environnement ;
- *sous réserve* que chaque nature de changement entraîne une modification du dixième de la valeur locative du local.

☛ Ainsi, si le changement de caractéristiques physiques augmente de 25 % la valeur locative et que le changement d'environnement l'augmente de 8 %, seul le changement de caractéristiques physiques doit être pris en compte pour la mise à jour annuelle des changements. Ce changement étant inférieur à 30%, le seuil de déclenchement du dispositif de lissage n'est pas atteint et le local sera donc exclu du dispositif.

C- NECESSITE DE DELIBERATIONS CONCORDANTES

L'application du dispositif de lissage est subordonnée à des délibérations concordantes des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative foncière du local pour lequel l'augmentation de valeur locative est constatée.

❑ Autorités compétentes pour prendre les délibérations concordantes¹

Il s'agit :

- des **conseils municipaux**, pour les impositions perçues au profit des communes et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et, le cas échéant, de certains établissements publics fonciers² ;
- des **organes délibérants des EPCI** à fiscalité propre pour les impositions qu'ils perçoivent ;
- des **conseils généraux**, pour les impositions de **taxe foncière sur les propriétés bâties perçues** au profit des départements.

Le mécanisme de lissage des augmentations de valeur locative peut être institué sans que les EPCI sans fiscalité propre (syndicat de communes) ou les syndicats mixtes percevant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères aient à délibérer.

En revanche, lorsque la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est perçue par un EPCI à fiscalité propre, comme par exemple un EPCI soumis au régime de la fiscalité professionnelle unique, une délibération de cet EPCI est requise.

❑ Date et application des délibérations concordantes

Conformément au I de l'article 1639 A bis du CGI, la délibération doit intervenir avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante, sous réserve que toutes les collectivités concernées aient délibéré dans le même sens au titre de l'année considérée.

En pratique, les délibérations concordantes doivent être adoptées par toutes les collectivités territoriales et les EPCI dotés d'une fiscalité propre existant au 1^{er} janvier de l'année de la constatation des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement.

Les délibérations s'appliquent dès lors aux locaux pour lesquels un changement de caractéristiques physiques ou d'environnement a été constaté postérieurement au 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les délibérations concordantes ont été prises.

❑ Portée et contenu de la délibération

☛ Les délibérations doivent être de portée générale et viser l'ensemble des constructions pour lesquelles les conditions requises sont remplies.

Elles doivent viser, en outre, tous les impôts assis sur la valeur locative du bien évalué et auxquels le local est assujéti :

- la taxe d'habitation,
- la taxe foncière sur les propriétés bâties,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe sur les logements vacants,
- et, le cas échéant, la taxe spéciale d'équipement.

¹ Le cas échéant, Conseil régional d'Ile-de-France pour la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit de la région Ile-de-France

² Etablissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants et au b de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme (relevant, respectivement, des articles 1607 bis et 1607 ter du CGI) et les établissements visés par les articles 1608 à 1609 F du CGI.

Du fait de la suppression de la taxe professionnelle et de la réforme du financement des collectivités territoriales et des EPCI, les délibérations prises en compte pour déterminer les bases de la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe d'habitation et à la taxe foncière sur les propriétés bâties revenant à ces établissements sont celles des communes.

En revanche, elle ne s'applique pas aux impositions de cotisation foncière des entreprises et de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

☛ Elles demeurent valables tant qu'elles ne sont pas rapportées sous réserve des précisions suivantes.

Lorsque l'une des collectivités territoriales ou l'un des EPCI concernés rapporte sa délibération, les effets de cette délibération ne sont pas limités aux seules impositions établies au profit de la collectivité ou de l'EPCI qui a pris la délibération.

Cette délibération, qui produit ses effets à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de son adoption, interrompt l'application du dispositif de lissage. Ainsi, ne bénéficieront pas de l'application du dispositif de lissage les biens susceptibles d'être visés à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle la délibération est régulièrement adoptée.

En revanche, une délibération ne peut pas remettre en cause les mécanismes de lissage en cours. En effet, lorsque le lissage des augmentations de valeur locative est appliqué à une construction, il est mis en œuvre sur trois ans quand bien même une des collectivités ou EPCI rapporterait postérieurement sa délibération et/ou un EPCI serait créé postérieurement sans prendre de délibération en ce sens.

D- REFERENCE

Bulletin Officiel des Impôts : 6 G-1-08 n°40 du 10 avril 2008

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE**

....

SEANCE DU

OBJET : LISSAGE DES AUGMENTATIONS DE VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX AFFECTES A L'HABITATION

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1517.I.1. du code général des impôts permettant aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre de lisser sur trois ans l'augmentation de la valeur locative des locaux affectés à l'habitation, lorsque cette augmentation :

- résulte exclusivement de la constatation de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement,
- et est supérieure à 30 % de la valeur locative de l'année précédant celle de la prise en compte de ces changements.

Il précise, en outre, que, pour que ce dispositif de lissage soit appliqué, la présente délibération devra être prise, dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, de manière concordante, par l'ensemble des collectivités et des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre qui perçoivent les impositions suivantes, assises sur la valeur locative foncière des locaux affectés à l'habitation pour lesquels les changements visés supra sont constatés :

- la taxe d'habitation,
- la taxe foncière sur les propriétés bâties,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe sur les logements vacants,
- et, le cas échéant, la taxe spéciale d'équipement.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1517.I.1 du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'instaurer le lissage des augmentations de valeur locative des locaux affectés à l'habitation,

Charge le Maire / le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.