

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-20-20-10-20121210

Date de publication : 10/12/2012

DGFIP

### **IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties – Base d'imposition – Mise à jour des valeurs locatives – Actualisations des évaluations foncières – Actualisation triennale**

---

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

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 2 : Mise à jour des valeurs locatives

Section 2 : Actualisations des évaluations foncières

Sous-section 1 : Actualisation triennale

#### **Sommaire :**

I. Champ d'application

A. Principe

B. Exception : établissements industriels évalués selon la méthode comptable

II. Fixation des coefficients d'actualisation - Procédure

A. Modalités de fixation des coefficients

1. Champ d'application des coefficients

2. Nombre de coefficients à déterminer

3. Nature des coefficients

a. Propriétés bâties

b. Propriétés non bâties

B. Procédure de fixation des coefficients

**1**

Les conditions d'exécution de l'actualisation triennale sont réglées par l'[article 1518 du code général des impôts \(CGI\)](#).

## I. Champ d'application

### A. Principe

---

**10**

Aux termes du I de l'[article 1518 du CGI](#), l'actualisation triennale des valeurs locatives des propriétés bâties et non bâties affecte la valeur locative cadastrale de tous les immeubles non bâtis, ainsi que celle des locaux d'habitation ou à usage professionnel, des locaux commerciaux et assimilés, et des sols et terrains à usage industriel ou commercial.

**20**

Dès lors, demeurent en principe, en dehors de l'actualisation, les valeurs locatives des constructions et installations industrielles évaluées selon la méthode comptable.

### B. Exception : établissements industriels évalués selon la méthode comptable

---

**30**

Le III de l'[article 1518 du CGI](#) déroge à ce principe au titre de la première actualisation triennale. Elle prescrit en effet une majoration d'un tiers des valeurs locatives des sols, terrains, et bâtiments industriels évalués à partir de leur prix de revient, conformément à l'[article 1499 du CGI](#), à l'[article 1499 A du CGI](#) et à l'[article 1501 du CGI](#).

**40**

Cette dérogation n'a d'effet qu'à l'égard de la première actualisation triennale dont les résultats ont été incorporés dans les rôles de 1980.

## II. Fixation des coefficients d'actualisation - Procédure

### A. Modalités de fixation des coefficients

---

**50**

Conformément aux dispositions du I de l'[article 1518 du CGI](#), l'actualisation s'effectue en appliquant aux valeurs locatives des coefficients forfaitaires correspondant à l'évolution de ces valeurs entre la date de référence de la précédente révision, soit, actuellement, le 1er janvier 1970, et celle retenue pour l'actualisation.

**60**

Toutefois, pour les propriétés non bâties, il doit être tenu compte, jusqu'à la première révision sexennale, de l'évolution des baux ruraux depuis le 1er janvier 1961. Les coefficients ainsi déterminés sont appliqués aux valeurs locatives arrêtées à cette même date afin d'effacer les anomalies d'évaluation induites, lors de la deuxième révision quinquennale, par la détermination de coefficients d'adaptation ne tenant pas compte des variations des quantités de denrées stipulées dans les baux ruraux entre le 1er janvier 1961 et le 1er janvier 1970.

#### 1. Champ d'application des coefficients

---

**70**

Aux termes du II de l'[article 1518 du CGI](#), les coefficients forfaitaires sont fixés :

**80**

Pour les propriétés bâties : par secteur géographique constitué, lorsque l'évolution des loyers depuis 1970 n'a pas subi la même courbe dans l'ensemble du département, par une zone géographique infra départementale correspondant à un ensemble de communes entières formant une unité économique homogène au sein de laquelle les variations des loyers sont susceptibles d'accuser une évolution identique.

Toutefois, le zonage à établir en vue de définir le champ d'application propre à chaque coefficient dans cette hypothèse ne doit pas conduire à découper plus de deux ou trois zones départementales. Il n'y est par ailleurs, procédé que lorsque la différence des indices d'évolution caractéristiques de chaque zone, aura un caractère notable.

**Remarque** : Dans ce cas, la valeur locative des locaux est actualisée au moyen d'un coefficient unique départemental (possibilité expressément visée par l'article 24 de la loi n° 80-10 du 10 janvier 1980 en ce qui concerne les locaux d'habitation et à usage professionnel).

## 90

Pour les propriétés non bâties : par région agricole ou forestière départementale servant de cadre aux évaluations des propriétés non bâties. À cet effet, le champ d'application des coefficients de la révision est constitué par la région agricole ou forestière dont les limites ont été arrêtées, lors de la première révision quinquennale, pour l'établissement des tarifs de référence régionaux et qui a également servi de référence pour la détermination des coefficients d'adaptation de la deuxième révision quinquennale.

## 2. Nombre de coefficients à déterminer

---

### 100

L'[article 1518 du CGI](#) susvisé prescrit l'établissement d'un coefficient :

- pour les propriétés bâties : par nature ou catégorie de biens, à l'exclusion, toutefois, des établissements industriels relevant de la méthode d'évaluation comptable ;
- pour les propriétés non bâties : pour chaque groupe de natures de culture ou de propriété, et, le cas échéant, par sous-groupe. Celui-ci s'entend de la ou des natures de culture, qui, en raison de leurs caractéristiques propres (notamment en raison de leur productivité particulière), font l'objet d'une classification spéciale au sein d'un même groupe et présentent par ailleurs, une valeur locative dont la courbe d'évolution, depuis la date de la dernière révision, diffère sensiblement de celle des autres propriétés du groupe. À cet égard, il importe que la détermination des coefficients au niveau du sous-groupe n'intervienne que lorsque les écarts entre les variations de valeurs locatives des natures de culture composantes du groupe sont nettement caractérisés.

## 3. Nature des coefficients

---

### 110

Les coefficients d'adaptation doivent permettre l'actualisation de la valeur locative des propriétés bâties ou non bâties, depuis la dernière révision générale.

### a. Propriétés bâties

---

#### 120

Ils sont définis par le rapport des loyers moyens de chaque type de local considéré (habitation, commerce ou assimilés) aux deux dates de référence respectives de l'actualisation et de la dernière révision générale ; les loyers à prendre en considération pour l'établissement de ce rapport étant les loyers des locaux loués librement à des conditions de prix normales.

#### 130

Remarque 1 : Le coefficient applicable pour la première actualisation triennale, aux sols, terrains et bâtiments industriels évalués selon la méthode comptable, a été fixé par le III de l'[article 1518 du CGI](#).

Remarque 2 : Pour l'évaluation de la valeur locative des locaux occupés par les organismes privés à but non lucratif, ces derniers relèvent de la catégorie des locaux commerciaux et sont donc régis par l'[article 1498 du CGI](#).

Toutefois, le II ter de l'article 1518 du CGI introduit une dérogation à ce principe en prévoyant que la valeur locative de base de ces locaux doit être actualisée au moyen du coefficient applicable aux locaux d'habitation ou à usage professionnel. Ainsi, la valeur actualisée en 1980 doit être modifiée en substituant au coefficient des locaux commerciaux celui des locaux d'habitation.

Elle s'applique aux impositions établies à compter de 2005.

## **b. Propriétés non bâties**

---

### **140**

Jusqu'à la première révision sexennale, les coefficients d'adaptation des propriétés non bâties sont destinés à actualiser les valeurs locatives fixées lors de la révision de 1961.

### **150**

À cette fin, ils doivent caractériser les variations des seuls facteurs de valeur locative tels les quantités de denrées agricoles de référence stipulées dans les baux, le prix-fermage de ces denrées, les rendements et les frais déductibles du produit brut des propriétés soumises au régime de l'évaluation directe ainsi que les valeurs vénales des terrains à bâtir, qui ont subi, depuis la dernière révision, des modifications générales et certaines.

### **160**

Compte tenu de l'objet qui leur est ainsi assigné, les coefficients à déterminer dans chaque région d'opération sont définis par des paramètres dont la nature varie suivant les catégories des propriétés considérées.

### **(170 à 240)**

## **B. Procédure de fixation des coefficients**

---

### **250**

En application des dispositions du II de l'article 1518 du CGI, la procédure de fixation des coefficients d'actualisation donne lieu successivement :

- à la présentation pour avis des projets de coefficients à la commission consultative départementale ;
- à l'arrêté des coefficients définitifs par le directeur des finances publiques ;
- à leur notification aux maires des communes intéressées pour affichage, et aux présidents des communautés urbaines et des présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ;
- à l'ouverture, par cet affichage, du délai de recours d'un mois contre les coefficients, accordé aux maires et aux représentants des contribuables au sein de la commission consultative départementale ;
- à l'instruction des recours dirigés contre les coefficients devant la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires ;
- à la décision de cette commission sur les appels dont elle a été saisie.

### **(260 à 820)**