

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-20-20-30-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 21/01/2013

IF - TH – Base d'imposition - Abattements - Calcul

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe d'habitation
Titre 2 : Base d'imposition
Chapitre 2 : Abattements
Section 3 : Calcul

Sommaire :

I. Détermination de la valeur locative moyenne

1

Le montant des abattements à appliquer est fixé par l'[article 1411 du CGI](#) à un pourcentage de la valeur locative moyenne des habitations de la collectivité concernée ; ce montant est arrondi à l'euro le plus proche (la fraction d'euro égale à 0,50 est comptée pour 1).

10

L'[article 1411 II quater du CGI](#) prévoit que, pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre bénéficiaires en 2011 du transfert de la taxe d'habitation départementale, le montant de chacun des abattements mentionnés au II est, à compter de 2011, corrigé d'un montant égal à la différence entre :

- d'une part, la somme de l'abattement en 2010 de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre bénéficiaire du transfert et de l'abattement départemental en 2010, chacun de ces abattements étant affecté du rapport entre le taux de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné et la somme des taux de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale et du département en 2010 ;

- et, d'autre part, le montant en 2010 de l'abattement de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre bénéficiaire du transfert.

Le montant de l'abattement ainsi corrigé ne peut être inférieur à zéro.

Lorsque le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale se situe sur plusieurs départements, la correction de l'abattement intercommunal est effectuée pour chaque partie de son territoire appartenant à chacun des départements.

Par dérogation aux dispositions de l'[article 1411-II quater du CGI](#), en cas de rattachement volontaire à un établissement public de coopération intercommunale qui faisait application en 2011 de l'[article 1609 nonies C](#) du code précité d'une commune qui n'était pas membre en 2011 d'un tel établissement, les abattements communaux mentionnés à l'article 1411-II du même code cessent d'être corrigés à compter de l'année du rattachement.

Les conseils municipaux et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui délibèrent pour fixer le montant des abattements applicables sur leur territoire conformément aux [II et II bis de l'article 1411 du CGI](#), peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au [I de l'article 1639 A bis](#) du code précité, supprimer la correction des abattements prévue à l'article 1411-II quater du même code.

I. Détermination de la valeur locative moyenne

20

Les modalités de détermination de la valeur locative moyenne des habitations de la commune sont fixées par l'[article 310 H de l'annexe II au CGI](#).

Cette valeur est obtenue en divisant le total des valeurs locatives des locaux d'habitation et de leurs dépendances par le nombre de locaux correspondants. Pour l'application de cette disposition, il est fait abstraction des locaux exceptionnels, évalués selon les règles fixées par l'[article 1498 du CGI](#). Il s'agit donc des immeubles (châteaux, abbayes, monastères) que leur caractère architectural, leurs dimensions et leur mode de construction placent hors de la classification générale prévue pour les locaux d'habitation ordinaires.

30

Les valeurs locatives à retenir s'entendent des valeurs locatives brutes avant application des abattements.

40

Pour effectuer cette opération, il convient de se référer aux rôles (rôle primitif ou rôles supplémentaires) émis au titre de l'année précédente, mais avant le 31 décembre de cette même année ([article 310 H de l'annexe II au CGI](#)). La valeur locative ainsi déterminée doit être arrondie à l'euro le plus proche (la fraction d'euro égale à 0,50 est comptée pour 1).

50

Exemple : Calcul de la valeur locative moyenne dans une commune où, pour une année donnée (N) :

- 111 locaux d'une valeur locative totale de 116 780 € (dont un château d'une valeur locative de 12 500 €) ont été compris dans le rôle général de l'année N ;

- 2 maisons, d'une valeur locative totale de 5 720 € ont été omises dans le rôle primitif et imposées par voie de rôle supplémentaire émis avant le 31 décembre de ladite année.

(Le coefficient forfaitaire de majoration de l'année N+1 pour les propriétés bâties est de 1,03).

La valeur locative moyenne à retenir pour l'année N+1 est égale à : $[(116\,780\,€ + 5\,720\,€) - 12\,500\,€] / (111 + 2 - 1) \times 1,03 = 110\,000\,€ / 112 \times 1,03 = 1\,011,60\,€$; soit après arrondissement : 1 012 €.

Remarque : Si d'autres rôles supplémentaires étaient émis au titre de l'année N mais après le 31 décembre de cette même année, il n'en serait pas tenu compte pour la détermination de la valeur locative moyenne de l'année N + 1.

60

La valeur locative moyenne servant de base au calcul des abattements est majorée chaque année par application du coefficient forfaitaire fixé pour les propriétés bâties ([art. 1411 IV du CGI](#)).

Les abattements fixés en valeur absolue (cf. [BOI-IF-TH-20-20-40](#)) sont également majorés par application du même coefficient.

Régime applicable dans les départements d'outre-mer.

70

Les dispositions de l'[article 332 A de l'annexe II au CGI](#) dérogent à celles de l'[article 310 H de l'annexe II au CGI](#).

80

Dans les départements d'outre-mer, la valeur locative moyenne des locaux d'habitation a été calculée en 1979 selon des règles particulières qu'il convient de rappeler car elles ont un effet sur le montant retenu depuis cette date.

90

Pour l'année 1979, première année d'application de la réforme, il n'a pas été possible de déterminer la valeur locative moyenne des locaux d'habitation selon le mode de calcul prévu par l'[article 310 H de l'annexe II au CGI](#).

C'est pourquoi, selon l'article 10 du décret n° 79-254 du 29 mars 1979, pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation au titre de 1979, la valeur locative moyenne des locaux d'habitation de chaque commune a été obtenue en divisant le total des valeurs locatives des locaux d'habitation -autres qu'exceptionnels- passibles de la taxe d'habitation au titre de 1979 par le nombre de locaux correspondants.

Pour effectuer cette opération, il a été décidé pour chaque commune :

- d'exclure tout d'abord du calcul les locaux dont l'exonération ne fait aucun doute, compte tenu de leurs caractéristiques, c'est-à-dire les logements qui n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe foncière sur les propriétés bâties parce qu'ils ne présentent pas le caractère de véritables constructions ;
- de calculer ensuite une « valeur locative moyenne approchée » en tenant compte de tous les autres logements imposables en 1979 ;
- d'inscrire au rôle les résidences secondaires ainsi que les seuls locaux affectés à l'habitation principale dont la valeur locative excède 40 % ou 50 % de la valeur locative moyenne approchée déterminée ci-dessus ;
- de déterminer la valeur locative moyenne définitive en divisant le total des valeurs locatives des locaux inscrits au rôle par le nombre de ceux-ci - abstraction faite des locaux exceptionnels.

Lorsque la valeur locative moyenne approchée, calculée comme indiqué ci-dessus, apparaissait trop faible en raison du nombre élevé de logements modestes, l'opération a été réitérée en déterminant la valeur locative moyenne des locaux restants et en excluant les locaux de valeur locative inférieure à cette nouvelle moyenne approchée, puis en recommençant les opérations 3° et 4° ci-dessus.

100

Pour les années 1980 à 1990, les rôles ont été établis en excluant chaque année les locaux dont la valeur locative est inférieure ou égale à 40 % ou 50 % de la valeur locative moyenne déterminée à partir des rôles émis au titre de l'année précédente avant le 31 décembre de la même année.

Il est précisé que la valeur locative moyenne ainsi déterminée doit être utilisée non seulement pour le calcul des abattements en matière de taxe d'habitation mais encore pour l'appréciation du seuil d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe d'habitation cf [BOI-IF-TH-10-50-10](#).

Pour les régions, les départements et les groupements de communes, il n'est pas nécessaire de calculer leur valeur locative moyenne par approximations successives car le plafond d'exonération de taxe d'habitation est égal à 40 % ou 50 % de la valeur locative communale moyenne, même dans le cas où la région, le département ou le district institue ses propres abattements. Par conséquent, la valeur locative moyenne de la région, du département ou du groupement s'obtient en divisant le total des valeurs locatives imposées l'année précédente dans chaque commune concernée par le nombre total des locaux imposés au niveau communal.

110

Les valeurs locatives moyennes déterminées selon les règles exposées ci-dessus à partir des rôles émis au titre de l'année précédente avant le 31 décembre doivent, conformément à l'[article 1411-IV du CGI](#), être majorées chaque année par application du coefficient forfaitaire de majoration des valeurs locatives fixé pour les propriétés bâties. À défaut, l'importance relative des abattements de taxe d'habitation serait diminuée.

Mais cette disposition ne s'applique dans les DOM que depuis 1982, en raison du report à cette année-là de la première majoration forfaitaire des valeurs locatives dans ces départements.

120

A compter de 1991, aux termes de l'[article 332 A de l'annexe II au CGI](#), la valeur locative moyenne à prendre en compte pour l'application des dispositions du [deuxième alinéa de l'article 331 de l'annexe II au CGI](#) (cf. [BOI-IF-TH-20-20-10](#)), et de l'[article 332 de l'annexe II au CGI](#) (cf. [BOI-IF-TH-10-50-10](#)) est celle retenue pour l'établissement des rôles de 1989, majorée en 1990 et chacune des années suivantes proportionnellement à la variation des valeurs locatives des logements résultant de l'application des [articles 1518 du CGI](#) (coefficients d'actualisation triennale) et [1518 bis du CGI](#) (majorations forfaitaires annuelles) du CGI.