

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

Date de publication : 10/12/2012

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 - Principes généraux - Définition de la valeur locative cadastrale et du revenu net imposable

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 1 : Principes généraux

Sous-section 1 : Définition de la valeur locative cadastrale et du revenu net imposable

Sommaire :

I. Définition de la valeur locative cadastrale

A. Principe

B. Détermination de la valeur locative cadastrale

II. Revenu net imposable à la taxe foncière

1

La fixation de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties comprend :

- la détermination de la valeur locative cadastrale des biens passibles de la taxe (sous réserve des règles d'évaluation particulières applicables aux locaux soumis à la réglementation de la loi du 1er septembre 1948) ;

- le calcul du revenu net imposable par application à cette valeur locative de l'abattement légal de 50 %.

I. Définition de la valeur locative cadastrale

A. Principe

10

La valeur locative est la valeur d'usage réelle actuelle des biens dont le contribuable dispose, soit à titre de propriétaire, soit à titre d'occupant.

20

La valeur locative cadastrale s'entend de la valeur locative établie conformément aux règles fixées pour la détermination de l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Elle est donc assignée à tous les biens qui entrent dans le champ d'application de cette taxe, même s'ils en sont exonérés, dès lors qu'ils sont passibles de la taxe d'habitation, de la cotisation foncière des entreprises ou de certaines taxes annexes (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, par exemple), dont la base est la même que celle de la taxe foncière, à l'exception, toutefois, des locaux soumis à la loi du 1er septembre 1948.

La valeur locative est dite cadastrale, parce qu'elle est inscrite sur les documents cadastraux qui servent à l'identification de la matière imposable à la taxe foncière dans chaque commune.

30

Les règles d'évaluation retenues pour la révision générale ont été codifiées dans le Code Général des Impôts (CGI, [art. 1494](#) à [CGI, art. 1508](#) et [CGI, art. 1518](#)) et dans son annexe III (CGI, [ann. III, art. 324 A](#) à [CGI, ann. III, art. 324 AL](#)).

40

L'[article 1516 du CGI](#) prévoit que la maintenance des bases de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'effectue suivant un dispositif faisant alterner :

- une mise à jour annuelle comportant la constatation des constructions nouvelles, des changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques et d'environnement ;
- une actualisation triennale des valeurs locatives issues de la précédente révision générale ;
- une révision générale des évaluations tous les six ans .

50

Dans l'intervalle de deux révisions générales, les valeurs locatives foncières doivent être actualisées tous les trois ans ([CGI, art. 1518](#)).

L'[article 4 de la loi n° 79-15 du 3 janvier 1979](#) a fixé au 1er janvier 1980 la date d'incorporation des résultats de la première actualisation des valeurs locatives foncières dans les rôles d'impôts directs locaux. Pour l'ancienne taxe professionnelle (CFE) l'incorporation de ces résultats a été reportée par l'[article 1er , 3e alinéa de la loi n° 80-10 du 10 janvier 1980](#).

Dans l'intervalle de deux actualisations prévues par l'[article 1518](#), les valeurs locatives foncières sont majorées par application de coefficients forfaitaires fixés par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers ([CGI, art. 1518 bis](#)).

Les règles concernant la constatation annuelle des changements, les révisions générales, actualisations et majorations forfaitaires sont exposées ci-après au chapitre 2.

B. Détermination de la valeur locative cadastrale

60

En vertu du principe de l'égalité proportionnelle selon lequel tous les immeubles doivent supporter des charges fiscales équilibrées, les règles de détermination des valeurs locatives visent à dégager non pas la valeur locative réelle et actuelle des biens, mais le loyer normal que le bien était susceptible de produire à la date de référence de la dernière révision, c'est-à-dire au 1er janvier 1970, compte tenu du niveau moyen des loyers en vigueur dans la commune à la même date.

70

La « valeur locative cadastrale » est en fait une notion variable suivant les diverses catégories de locaux ; le législateur a distingué à cet égard :

- le cas des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaire dont la valeur locative normale est toujours théorique ;
- celui des locaux commerciaux et bien assimilés dont la valeur locative normale peut être réelle (bail) ou théorique (comparaison ou évaluation directe) ;
- enfin, celui des établissements industriels justiciables de la méthode d'évaluation comptable dont la valeur locative est le produit d'un prix de revient par un taux d'intérêt.

80

Les valeurs locatives cadastrales qui servent actuellement de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties ont été fixées lors de la première révision quinquennale des évaluations foncières des propriétés bâties pour les biens existant à l'époque.

90

Mais les changements intervenus dans la matière imposable depuis cette révision générale ont donné lieu à de nouvelles évaluations. Celles-ci ont été effectuées d'après les règles appliquées lors de cette dernière et en se plaçant à la même date de référence.

100

Ce principe général comporte toutefois une dérogation importante en ce qui concerne les immobilisations industrielles appartenant à des entreprises ne relevant pas du régime des micro-entreprises pour l'impôt sur le revenu.

En effet, en application du II de l'[article 1517 du CGI](#), les immobilisations passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties réalisées par les entreprises sont, quelle que soit la date de leur acquisition, évaluées, non pas à la date de référence de la précédente révision mais d'après leur prix de revient réel ([BOI-IF-TFB-20-10-50](#)).

II. Revenu net imposable à la taxe foncière

110

La taxe foncière est établie sur un revenu net fixé à 50% de la valeur locative cadastrale ([CGI, art. 1388](#)) .

La déduction forfaitaire de 50% étant la seule déduction autorisée par la loi pour tenir compte des frais de gestion, d'entretien d'assurance, d'amortissement et de réparation, un contribuable ne saurait obtenir une réduction du revenu net foncier pour le motif que l'extrême vétusté de son immeuble le contraindrait à y effectuer constamment d'importantes réparations qui en absorberaient le revenu (CE, arrêt du 22 juillet 1948, RO, p. 84).