

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-20-10-30-22/12/2020

Date de publication : 22/12/2020

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Mise à jour des valeurs locatives - Constatation annuelle des changements affectant les propriétés bâties - Lissage des augmentations de valeur locative des locaux affectés à l'habitation

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 1 : Constatation annuelle des changements affectant les propriétés bâties

Sous-section 3 : Lissage des augmentations de valeur locative des locaux affectés à l'habitation

Sommaire :

I. Champ d'application

A. Locaux affectés à l'habitation

B. Nature et importance des changements visés

1. Nature des changements

2. Importance des changements constatés

a. Augmentation de 30 % de la valeur locative

b. Articulation du dispositif de lissage et des mises à jour résultant des autres changements

C. Principe de l'annualité

II. Modalités d'application du dispositif de lissage

A. Nécessité de délibérations concordantes des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre

B. Portée de la délibération

C. Mise en œuvre du dispositif de lissage

1. Principe : Lissage triennal

2. Articulation du dispositif de lissage et de l'émission des rôles supplémentaires

1

Afin de prévenir toute augmentation brutale de la valeur locative foncière due à la constatation de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement, le deuxième alinéa du 1 du I de l'

[article 1517 du code général des impôts \(CGI\)](#) offre la possibilité aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de lisser sur une période triennale les majorations de valeur locative des locaux affectés à l'habitation.

10

L'institution de ce mécanisme de lissage est subordonnée à des délibérations concordantes des collectivités territoriales et des EPCI concernés. Il est mis en œuvre dès lors que l'augmentation de la valeur locative 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.

20

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.

(30)

I. Champ d'application

40

Le bénéfice du dispositif de lissage prévu au deuxième alinéa du 1 du I de l'[article 1517 du CGI](#) est subordonné à des conditions tenant à l'affectation des locaux et à la nature et l'importance des changements dont ils font l'objet.

A. Locaux affectés à l'habitation

50

Le mécanisme de lissage est applicable aux locaux affectés à l'habitation dont la valeur locative est déterminée conformément à l'[article 1496 du CGI](#).

60

Il vise donc les constructions affectées à l'habitation ainsi que leurs dépendances, qu'il s'agisse d'une affectation à l'habitation principale ou secondaire.

(70)

80

Il est admis que les locaux d'habitation qui présentent un caractère exceptionnel et qui sont évalués dans les conditions prévues à l'[article 1498 du CGI](#) dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2016 entrent dans le champ d'application de la mesure.

(90)

100

Remarque : Le lissage est attaché au local. Le changement de propriétaire ou d'occupant ne le remet donc pas en cause.

B. Nature et importance des changements visés

1. Nature des changements

110

Le mécanisme de lissage est exclusivement applicable aux augmentations de valeur locative résultant de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement constatés par l'administration.

2. Importance des changements constatés

a. Augmentation de 30 % de la valeur locative

120

L'administration procède annuellement, en application du 1 du I de l'[article 1517 du CGI](#), à la constatation des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement.

130

Le lissage sur trois ans de l'augmentation de la valeur locative résultant des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement est applicable dès lors que ces changements entraînent une variation supérieure à 30 % de la valeur locative de l'année précédant celle de la constatation de ces changements.

140

Aucune augmentation minimale de valeur locative exprimée en valeur absolue n'est exigée pour l'application du dispositif de lissage.

150

Pour la détermination du seuil de 30 %, tous les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement entraînant globalement une variation de plus de 30 % de la valeur locative sont pris en compte.

160

Ainsi, lorsque le changement de caractéristiques physiques augmente de 25 % la valeur locative et que le changement d'environnement l'augmente de 8 %, le seuil de déclenchement du dispositif de lissage est atteint et le local peut donc bénéficier du dispositif de lissage.

b. Articulation du dispositif de lissage et des mises à jour résultant des autres changements

170

Les changements autres que les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement ne permettent pas de bénéficier du dispositif de lissage. Ils sont pris en compte dès l'année suivant celle de leur réalisation, même si le local bénéficie concomitamment du dispositif de lissage.

180

Exemple 1 : Une maison A, affectée d'une valeur locative de 5 000 € pour l'année N, fait l'objet d'une addition de construction au titre de cette même année.

Par ailleurs, en N-1, les façades de cette construction ont fait l'objet d'une réfection. Ces travaux ont été constatés par l'administration en N.

Il est précisé que toutes les collectivités territoriales et l'EPCI dont la commune est membre ont délibéré pour mettre en oeuvre le dispositif de lissage des augmentations de valeur locative dès l'année N.

L'addition de construction induit une augmentation de valeur locative de 1300 €. Les travaux de réfection conduisent, quant à eux, à majorer la valeur locative de 550 €.

Au titre de N+1, abstraction faite du coefficient annuel de revalorisation, la valeur locative de la construction devrait donc s'établir à 6 850 €.

L'augmentation de la valeur locative de N+1 par rapport à celle de N est égale à 37 %. Cependant, l'augmentation due aux seuls changements de caractéristiques physiques est inférieure à 30 %. Le mécanisme de lissage ne peut donc être mis en oeuvre en N+1. Dès N+1, la nouvelle valeur locative de cette construction s'établit donc à 6 850 €.

190

Exemple 2 : Une maison B affectée d'une valeur locative de 1 500 € fait l'objet de travaux en N et constatés la même année. Outre la réfection de la toiture et des façades, une pièce de cette maison est transformée en salle de douche avec lavabo et sanitaire. Une véranda est également créée. Enfin, un parc paysager est aménagé cette même année face au bien concerné.

Toutes les collectivités concernées ont délibéré avant le 1^{er} octobre N-1 pour instituer le dispositif de lissage des augmentations de valeur locative dès N.

Les changements de caractéristiques physiques et d'environnement induisent une augmentation de la valeur locative de la maison de 950 €.

La construction de la véranda se traduit par une majoration de valeur locative de 500 €.

L'augmentation de la valeur locative de 950 € représentative des changements de caractéristiques et d'environnement est éligible au dispositif de lissage dès lors qu'elle est bien supérieure à 30 % de la valeur locative de la maison l'année précédente. En revanche, la totalité de l'augmentation de valeur locative résultant de la construction de la véranda doit être prise en compte dès N+1.

C. Principe de l'annualité

200

Les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement réalisés après le 1^{er} janvier d'une année ne peuvent être pris en compte qu'à compter des impositions établies au titre de l'année suivante.

210

Cependant, les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement constatés lors d'une année ultérieure à celle de leur réalisation sont pris en compte selon les modalités prévues aux [II-C-2 § 310 et suivants](#).

II. Modalités d'application du dispositif de lissage

A. Nécessité de délibérations concordantes des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre

220

L'application du dispositif de lissage est subordonnée à une délibération concordante 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.

230

Les délibérations s'appliquent 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.

B. Portée de la délibération

240

Le mécanisme de lissage triennal de l'augmentation de valeur locative s'applique à la valeur locative servant de base d'imposition à :

- la taxe d'habitation ([BOI-IF-TH](#)) ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties ([BOI-IF-TFB](#)) ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ([BOI-IF-AUT-90](#)) ;
- la taxe sur les logements vacants ([CGI, art. 232](#) ; [BOI-IF-AUT-60](#)) ;
- et, le cas échéant, la taxe spéciale d'équipement ([CGI, art. 1607 ter](#) ; [BOI-IF-AUT-70](#)) ainsi que la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ([CGI, art. 1530 bis](#)).

250

En revanche, elle ne s'applique pas pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises ([BOI-IF-CFE](#)) et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties ([BOI-IF-TFNB](#)).

C. Mise en œuvre du dispositif de lissage

1. Principe : Lissage triennal

260

Le dispositif de lissage prend effet à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'adoption des délibérations concordantes sous réserve que les autres conditions soient remplies et des précisions apportées aux paragraphes suivants.

270

Lorsqu'un local affecté à l'habitation connaît une augmentation de sa valeur locative supérieure à 30 % à la suite de changements de caractéristiques physiques ou d'environnement, sous réserve que l'ensemble des collectivités et EPCI ait délibéré dans le même sens, cette augmentation 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.

280

La durée du dispositif de lissage n'est pas modulable.

2. Articulation du dispositif de lissage et de l'émission des rôles supplémentaires

290

Conformément aux dispositions de l'[article L. 173 du livre des procédures fiscales \(LPF\)](#), les rôles supplémentaires peuvent être mis en recouvrement :

- jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle ils sont établis ;
- ou, dans le même délai que l'impôt sur le revenu lorsque les revenus ou le nombre de personnes à charge ou encore le quotient familial pris en compte pour l'octroi d'une exonération, d'un dégrèvement ou d'un abattement en application de l'[article 1391 du CGI](#), de l'[article 1391 B du CGI](#), de l'[article 1391 B bis du CGI](#), de l'[article 1391 B ter du CGI](#), de l'[article 1414 du CGI](#), de l'[article 1414 B du CGI](#), de l'[article 1414 C du CGI](#) et des 1 et 3 du II de l'[article 1411 du CGI](#) font l'objet d'une rectification, soit en pratique, jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au titre de laquelle la taxe est due.

300

Les dispositions des deuxième à quatrième alinéas du 1 du I de l'[article 1517 du CGI](#) ne font pas obstacle à l'établissement de rôles supplémentaires.

310

D'une manière générale, il convient de mettre en œuvre le dispositif de lissage à compter de l'année qui suit celle au cours de laquelle les changements sont constatés même si cette constatation peut parfois intervenir tardivement.

320

Le dispositif de lissage sera appliqué au titre des trois premières années de taxation des augmentations de valeurs locative résultant des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement. Dès lors, certains rôles supplémentaires pourront être établis en appliquant le dispositif de lissage.

330

Exemple 1 : Un changement de caractéristiques physiques de plus de 30 % réalisé en N est constaté en N+2. La valeur locative de ce bien pourra faire l'objet de rôles supplémentaires au titre de N+1 et, le cas échéant, de N+2. Ainsi, l'imposition supplémentaire au titre de N+1 sera établie à partir d'un tiers de l'augmentation de la valeur locative. Au titre de N+2, le dispositif de lissage est également applicable à concurrence de deux tiers de l'augmentation de la valeur locative. Cette augmentation sera prise en compte selon les circonstances soit dans le rôle général, soit dans un rôle supplémentaire. Au titre de N+3, l'imposition sera établie sur la totalité de l'augmentation.

340

Exemple 2 : Le changement de caractéristiques physiques de plus de 30 % réalisé en N est constaté en N+3. La valeur locative de ce bien pourra faire l'objet de rôles supplémentaires au titre de N+2 et, le cas échéant, de N+3.

Dans ce cas, le dispositif de lissage sera appliqué pour l'imposition établie au titre de N+2 à concurrence d'un tiers de l'augmentation de la valeur locative. Au titre de N+3, le dispositif de lissage est applicable à concurrence de deux tiers de l'augmentation de la valeur locative. Au titre de N+4, l'imposition sera établie sur la totalité de l'augmentation.

Le tableau ci-dessous expose, dans le cadre du délai général de reprise, les modalités d'établissement des rôles supplémentaires.

Modalité d'établissement des rôles supplémentaires dans le cadre du délai général de reprise

| Date des changements | Constatation des changements | Année de taxation N | Année de taxation N+1 | Année de taxation N+2 | Année de taxation N+3 |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Changements intervenus en N-1 | Entre le 01/01/N-1 et le 31/12/N-1 | RG N (VLF + 1/3Z) | RG N+1 (VLF + 2/3Z) | RG N+2 (VLF + Z) | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|---|--|--|
| Changements intervenus en N-1 | Entre le 01/01/N et le 31/12/N | RG N (VLF + 1/3Z) ou RG N (VLF) + RS N (1/3Z) | RG N+1 (VLF + 2/3Z) | RG N+2 (VLF + Z) | |
| Changements intervenus en N-1 | Entre le 01/01/N+1 et le 31/12/N+1 | RG N (VLF) | RS N (1/3Z) + RG N+1 (VLF + 2/3Z) ou RS N (1/3Z) + RS N+1 (2/3Z) + RG N+1 (VLF) | RG N+2 (VLF + Z) | |
| Changements intervenus en N-1 | Entre le 01/01/N+2 et le 31/12/N+2 | RG N (VLF) | RG N+1 (VLF) | RS N prescrit RG N+2 (VLF + 2/3Z) + RS N+1 (1/3Z) ou RS N+1 (1/3Z) et RS N+2 (2/3Z) + RG N+2 (VLF) | RG N+3 (VLF + Z) |
| Changements intervenus en N-1 | Entre le 01/01/N+3 et le 31/12/N+3 | RG N (VLF) | RG N+1 (VLF) | RG N+2 (VLF) | RS N et RS N+1 prescrits RS N+2 (1/3Z) + RG N+3 (VLF + 2/3Z) ou RS N+2 (1/3Z) et N+3 (2/3Z) + RG N+3 (VLF) |

VLF : valeur locative foncière avant la prise en compte de l'augmentation résultant des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement ;

Z : augmentation de la valeur locative résultant des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement ;

RG : rôle général ;

RS : rôle supplémentaire ; il est posé pour principe que le RS est opéré l'année de constatation du changement.