

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-20-40-20121210

Date de publication : 10/12/2012

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition -
Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 - Locaux d'habitation
ou à usage professionnel ordinaires - Classement**

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 2 : Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

Sous-section 4 : Classement

Sommaire :

I. Classement des locaux visés par la nomenclature générale

II. Classement des locaux visés par la nomenclature spéciale

1

Le classement constitue une opération importante qui détermine, d'une part, le tarif applicable à chaque catégorie de local, d'autre part, l'évaluation individuelle de chaque local.

Il consiste à répartir les locaux autres que les locaux de référence choisis pour illustrer chaque catégorie de la classification communale dans les différentes catégories prévues.

Cette opération gouverne également les travaux d'évaluation effectués dans le cadre des mises à jour annuelles.

Par ailleurs, aucune prescription législative ou réglementaire ne prévoit une notification personnelle et préalable des éléments d'appréciation ayant conduit à la fixation des bases d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (CE, arrêt du 24 avril 1981, n° 19788).

I. Classement des locaux visés par la nomenclature générale

10

En principe, le classement est effectué en considérant seulement les caractéristiques de la partie principale du local. Dès lors, le classement des dépendances bâties (ou des éléments bâtis formant dépendance) qui ne font pas l'objet d'une évaluation distincte, suit, en toute hypothèse, celui de la partie principale du local.

Dans le cas particulier des dépendances bâties à usage commun, le classement à attribuer aux différents éléments qui les composent est celui de la majorité des locaux d'habitation compris dans le bâtiment ou la propriété qu'elles desservent.

20

Le classement consiste à comparer en détail les locaux de référence et les autres locaux, à partir des divers critères de différenciation retenus pour la classification générale : aspect architectural de l'immeuble, qualité de la construction, distribution intérieure, équipement. La comparaison ne doit, en aucun cas, être limitée à un point particulier, aucun critère n'étant suffisant, par lui-même, pour caractériser une catégorie déterminée. Cette confrontation doit aboutir, toutes compensations faites, à une appréciation globale du local à évaluer qui, comparée à l'impression d'ensemble dégagée du terme de comparaison adéquat, doit permettre de procéder sans difficultés majeures au classement de la plupart des locaux, en particulier si le choix des locaux de référence a été suffisamment diversifié. Tout classement de proche en proche, sans référence aux types, doit être rigoureusement proscrit.

La circonstance que le local de référence ayant servi à la détermination de la valeur locative d'un immeuble soit de construction plus récente que ce dernier et qu'un nombre important d'habitations de la même catégorie, n'est pas de nature à entacher d'irrégularité le classement retenu, dès lors que le local choisi présente les caractéristiques représentatives de cette catégorie (CE, arrêt du 24 avril 1981 n° 19788).

De même, la circonstance qu'un immeuble est nettement plus ancien que les locaux de référence de la catégorie communale dans laquelle il est rangé, ne fait pas obstacle à ce qu'il soit comparé avec ceux-ci et classé dans cette catégorie dès lors que ses caractéristiques essentielles sont les mêmes (CE, arrêt du 24 juillet 1981 nos 20371 et 21771).

30

Dans certains cas, le classement peut s'avérer difficile en raison des particularités des locaux (conception démodée ou trop originale de la construction) ou de l'absence d'homogénéité dans leur conception ou leur réalisation. C'est ainsi que certains immeubles de fort belle apparence sont démunis du confort ou, au contraire, que des constructions d'apparence extérieure banale peuvent être dotées de nombreux équipements de confort.

Lorsque les caractéristiques physiques d'un local se différencient assez sensiblement, en plus ou en moins, des normes générales prévues pour une catégorie donnée et justifient pour partie son classement dans deux catégories consécutives, le local dont il s'agit peut, à défaut de classement dans une catégorie intermédiaire appropriée inexistante recevoir, pour lui-même, un classement intermédiaire déterminé en fonction de l'importance respective des normes de chacune des deux catégories qui entre dans sa définition. La répartition entre les deux catégories considérées s'effectue suivant une proportion simple.

Exemple :

5e catégorie : 1/2 ou 1/3 ou 1/4 ;

6e catégorie : 1/2 ou 2/3 ou 3/4.

Le recours à un classement intermédiaire, doit, dans la pratique, demeurer assez exceptionnel.

40

En tout état de cause, un classement intermédiaire entre une catégorie normale et une catégorie intermédiaire est absolument prohibé.

II. Classement des locaux visés par la nomenclature spéciale

50

Le classement des dépendances bâties (ou des éléments formant dépendances), qui font l'objet d'une évaluation distincte, est effectué dans les mêmes conditions que pour les locaux proprement dits.

Comme pour ces derniers un classement intermédiaire est possible si les facteurs de discrimination de nature à justifier une semblable opération apparaissent suffisamment importants.

Peuvent en conséquence recevoir un classement intermédiaire les dépendances bâties isolées, les éléments de pur agrément et, dans les immeubles collectifs, les garages.

On rappelle :

- d'une part, que les emplacements individuels aménagés dans ces mêmes immeubles pour le stationnement des voitures automobiles sont rangés, en principe, dans la dernière catégorie ;
- et d'autre part, que dans les immeubles collectifs, les pièces indépendantes, telles que les chambres de service, qui constituent, par principe, des éléments bâtis formant dépendances, n'en relèvent pas moins de la nomenclature générale.