RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-20-10-20160314
Date de publication : 14/03/2016

IF - TH - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe d'habitation
Titre 2 : Base d'imposition
Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative

Sommaire :

I. Règles d'évaluation communes aux impôts directs locaux
A. Détermination de la valeur locative
B. Réduction de la valeur locative pour les locaux affectés exclusivement au logement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis
II. Dispositions particulières à la taxe d'habitation
A. Locaux dont les loyers sont réglementés
B. Évaluation des parties et des dépendances à usage commun des immeubles collectifs
1. Éléments à retenir pour l'imposition des parties communes et des dépendances
a. Parties communes, à caractère utilitaire ne formant pas dépendances
b. Dépendances bâties
c. Dépendances non bâties
2. Modalités de répartition
C. Bateaux ou péniches aménagés en vue de l'habitation
D. Logements de fonction

1

La valeur locative servant de base à la taxe d'habitation est déterminée :

- compte tenu de règles d'évaluation communes aux impôts fonciers (cf. **I § 10 et suivants**) ;

- et suivant des dispositions particulières à la taxe d'habitation (cf. **II § 140 et suivants**).

I. Règles d'évaluation communes aux impôts directs locaux

A. Détermination de la valeur locative

10

Aux termes de l'article 1409 du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative des habitations et de leurs dépendances, telles que garages, jardins d'agrément, parcs et terrains de jeux.

L'article 1409 du CGI précise que cette valeur locative est déterminée selon les règles définies aux articles 1494 à 1508 du CGI, lesquels fixent les règles générales d'évaluation des propriétés bâties et aux articles 1516 à 1518 A ter du CGI relatifs à la mise à jour périodique et réduction des valeurs locatives de ces propriétés.

20

En application des dispositions de l'article 333 de l'annexe II au CGI, la valeur locative des propriétés situées dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de Mayotte et de la Réunion est déterminée conformément aux règles applicables dans les autres départements, sous réserve des adaptations fixées par les articles 333 A à 333 J de l'annexe II au CGI.

30

La base de la taxe d'habitation est la valeur locative cadastrale résultant de la dernière révision foncière des propriétés bâties et des mises à jour ou actualisations ultérieures.

Cette valeur locative est donc, en principe, la même que celle retenue pour l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, dans la mesure, bien entendu, où les locaux se trouvent eux-mêmes passibles de cette taxe.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire lorsque les locaux en cause n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe foncière sur les propriétés bâties (constructions légères) ou en sont exonérés (logements de fonction situés dans les propriétés publiques), la valeur locative servant de base à la taxe d'habitation est déterminée suivant les mêmes règles.

Par ailleurs, l'article 1518 A ter du CGI précise que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent instituer un abattement de 30 % en faveur de certains locaux d'habitation situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux industriels ou commerciaux sis dans des communes comportant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Les règles de détermination de la valeur locative cadastrale sont étudiées à la *division taxe foncière sur les propriétés bâties* auxquelles il convient de se reporter.

40

La valeur locative qui sert de base à la taxe d'habitation est mise à jour dans les conditions prévues dans la *division taxe foncière sur les propriétés bâties*, sous réserve des précisions apportées au **II § 140 et suivants.**

B. Réduction de la valeur locative pour les locaux affectés exclusivement au logement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis

50

Les articles 1388 quater du CGI et 1411 bis du CGI, instituent une réduction de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la valeur locative servant d'assiette à la taxe d'habitation pour les locaux affectés exclusivement à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis.

60

Cette réduction de base est proportionnelle à la durée pendant laquelle les locaux destinés exclusivement à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis sont restés vacants au cours de l'année précédant celle de l'imposition.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-IF-TFB-20-30-20.

(70 à 130)

II. Dispositions particulières à la taxe d'habitation

A. Locaux dont les loyers sont réglementés

140

Les règles particulières prévues au III de l'article 1496 du CGI pour l'imposition à la taxe foncière des locaux soumis à la réglementation des loyers ne sont pas applicables à la taxe d'habitation : celle-ci est toujours établie d'après la valeur locative cadastrale déterminée dans les conditions de droit commun.

B. Évaluation des parties et des dépendances à usage commun des immeubles collectifs

150

La base brute de la taxe d'habitation est égale à la somme des valeurs locatives de tous les locaux qui sont effectivement à la disposition des contribuables.

Il convient de préciser, à cet égard, que la valeur locative cadastrale est déterminée pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte (CGI, art. 1494).

160

Cette disposition ne soulève aucune difficulté d'application lorsqu'un même contribuable n'occupe qu'un seul « local » faisant l'objet d'une évaluation globale (maison individuelle, appartement distinct sans dépendances ...). Dans ce cas, en effet, la base brute de la taxe d'habitation mise à sa charge est constituée par la valeur locative de ce local.

170

Il n'en est pas de même, en revanche, dans les immeubles collectifs où chaque local à usage privatif (appartements, chambres de bonne, garages ...) doit faire l'objet d'une évaluation foncière individuelle ainsi que, d'autre part, les parties et dépendances à usage commun (garage à voitures d'enfants, buanderie, séchoir, chaufferie ...) dont une quote part de la valeur locative -lorsqu'elle est importante- doit être prise en considération pour déterminer la base brute totale de la taxe d'habitation due par chaque occupant.

Les modalités de détermination de cette quote-part sont les suivantes.

1. Éléments à retenir pour l'imposition des parties communes et des dépendances

180

Doivent, en principe, être retenues, les parties communes, les dépendances bâties et les dépendances non bâties.

Cependant, certains de ces éléments n'ont qu'une valeur locative négligeable et l'on admet qu'il n'y a pas lieu de les prendre en considération.

D'autres ont déjà été pris en compte dans le calcul de la valeur locative des locaux d'habitation, de sorte qu'il faut éviter de les taxer deux fois.

a. Parties communes, à caractère utilitaire ne formant pas dépendances

190

Dans les immeubles collectifs, la valeur locative relative très faible (moins de 1 %) des parties communes (garages à bicyclettes, buanderies, séchoirs collectifs, etc.) ne doit pas être prise en considération -sauf cas exceptionnel où son importance l'exigerait- car sa répartition entre les occupants aboutirait à des chiffres négligeables.

b. Dépendances bâties

200

Seules les dépendances bâties communes présentant une importance suffisante pour avoir une signification fiscale sont retenues. Il en est ainsi pour les piscines, clubs-houses, jardins d'hiver, serres, etc.

On rappelle que ces éléments font l'objet d'une évaluation distincte à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

c. Dépendances non bâties

210

Les dépendances non bâties sont, en principe, imposables à la taxe d'habitation. Elles comprennent les dépendances indispensables et immédiates des habitations (cours, passages, aires de stationnement pour voitures n'ayant pas fait l'objet d'attribution privative), les jardins d'agrément, parcs, terrains de jeux et terrains de tennis.

Toutefois, ces dépendances étant généralement prises en compte par le biais du coefficient de situation il n'y a pas lieu de les imposer de façon distincte de l'habitation principale.

2. Modalités de répartition

220

La quote-part de la valeur locative des dépendances, à comprendre dans les bases d'imposition individuelles, est calculée proportionnellement à la valeur locative des seuls locaux d'habitation sans distinguer s'ils sont occupés ou vacants.

Exemple :

Soit un immeuble collectif dont les locaux sont répartis entre :
- 15 occupants disposant chacun d'un appartement et d'une chambre de bonne évalués à 24 000 € ;
- 10 occupants disposant chacun d'un appartement et d'une chambre de bonne évalués à 30 000 € ;
- 5 appartements vacants évalués à 24 000 € ;
- parties communes à caractère utilitaire : valeur locative (pour mémoire) 2 600 € ;
- dépendances à usage commun (piscine) d'une valeur locative de 48 000 €.

La valeur locative totale des locaux d'habitation ressort donc à :

(15 X 24 000 €) + (10 X 30 000 €) + (5 X 24 000 €) = 780 000 €.

La quote-part des dépendances à rattacher à chacun des 15 premiers occupants est calculée comme suit :

(48 000 € x 24 000 €) / 780 000 € = 1 476,92 €.

Elle est ensuite arrondie à l'euro le plus proche soit 1 477 €.

Pour chacun des 10 autres, elle est de :

48 000 € x 30 000 € / 780 000 € = 1 846,15 € arrondi à 1 846 €.

Enfin, pour les locaux vacants, cette quote-part est identique à celle retenue pour les 15 premiers occupants soit 1 477 €

230

Cependant, la répartition proportionnelle ainsi effectuée peut ne pas toujours correspondre avec exactitude à l'importance des avantages dont jouissent certains occupants. C'est pourquoi le service a la possibilité de procéder à une ventilation différente (par millièmes, par exemple) à la demande justifiée des intéressés.

C. Bateaux ou péniches aménagés en vue de l'habitation

240

La valeur locative des bateaux ou péniches aménagés en vue de l'habitation doit être fixée en tenant compte des inconvénients que présente ce type d'habitat.

D. Logements de fonction

250

Les particularités de tels logements et les inconvénients qu'ils peuvent comporter, compte tenu notamment des troubles de jouissance imposés à l'occupant, sont de nature à motiver une évaluation modérée de la valeur locative servant de base à l'imposition.

Il en est ainsi, par exemple, des chambres ou logements mis à la disposition des gardes républicains ou membres des compagnies républicaines de sécurité qui, logés en caserne, disposent de logements de fonction dont il convient d'apprécier avec modération la valeur locative réelle.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 06/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2353-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-20-10-20160314