RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-20-10-10-20140722
Date de publication : 22/07/2014

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Base d'imposition – Définition des changements pris en compte

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 1 : Changements à prendre en compte

Sommaire :

I. Constructions nouvelles
II. Changements de consistance
III. Changements d'affectation
IV. Changements de caractéristiques physiques
V. Changements d'environnement
VI. Changements affectant les locaux soumis à la réglementation des loyers

1

Le I de l'article 1517 du code général des impôts (CGI) énumère cinq catégories de changements pouvant être constatés annuellement :

- les constructions nouvelles ;

- les changements de consistance ;

- les changements d'affectation ;

- les changements de caractéristiques physiques ;

- les changements d'environnement.

A ces changements, s'ajoute, pour les locaux affectés à l'habitation, le fait de ne plus être loués sous le régime de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement (CGI, art. 1496, III-2).

Remarque : les constructions nouvelles ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties doivent, en application du I de l'article 1406 du CGI, être déclarées par les propriétaires dans les quatre-vingt-dix jours suivant leur réalisation définitive (BOI-IF-TFB-40) tandis que les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement sont constatés d'office par l'administration. L'administration constate également les changements résultant de la sortie du régime de la loi de 1948.

I. Constructions nouvelles

10

Doit être considéré comme une construction nouvelle tout bâtiment ou, dans le cas des établissements industriels, tout ensemble de bâtiments qui se trouve :

- soit édifié pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti : construction nouvelle proprement dite ;

- soit construit en remplacement d'un immeuble préexistant préalablement démoli : reconstruction.

20

En revanche, la conversion d'un bâtiment rural en maison ou usine, ou l'affectation de terrains à un usage commercial ou industriel, doivent être regardées comme des changements d'affectation.

30

Il en va de même du déclassement d'une propriété publique exonérée de taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 1° de l'article 1382 du CGI et, corrélativement, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, non soumise par ailleurs à la taxe d'habitation (cf. **III § 90**).

II. Changements de consistance

40

Les changements de consistance s'entendent des transformations qui ont pour effet de modifier le volume ou la surface d'un local préexistant.

Il s'agit essentiellement :

- d'additions de construction (agrandissement au sol ou en élévation) ;

- de démolitions totales ou partielles ;

- de restructurations de construction (division ou réunion de locaux préexistants).

Remarque : en pareil cas, l'article 1494 du CGI fait obligation d'estimer chaque unité d'évaluation nouvelle, laquelle est constituée par la « propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte ».

50

Cas des établissements industriels relevant de la méthode comptable :

En ce qui concerne cette catégorie d'immeubles, les changements de consistance s'apprécient en fonction d'une unité d'évaluation comprenant le cas échéant plusieurs biens. Il en est de même pour les changements d'affectation (cf. **III § 90 et suiv**.).

Dès lors, une mutation portant sur un bien cessant d'être inclus - ou destiné à être inclus - dans un établissement industriel constitue un changement de consistance de ce dernier et donne lieu à une

modification de sa valeur locative.

60

Ainsi, la vente d'un immeuble faisant partie d'un établissement industriel, et qui cesse d'être exploité dans le cadre de cet établissement constitue un changement de consistance qui doit donner lieu à une déclaration, à la fois :

- de la part de l'acquéreur, en vue d'une nouvelle évaluation de l'immeuble considéré ;

- de la part du vendeur, en vue de la réduction de la valeur locative de l'établissement à concurrence de la valeur locative de l'immeuble concerné.

70

Remarque : un changement de consistance doit également être constaté - en ce qui concerne uniquement la cotisation foncière des entreprises - lorsqu'un immeuble, sans être vendu, cesse néanmoins d'être utilisé dans l'entité industrielle considérée (cas d'un immeuble loué à un autre industriel).

80

De la même manière, il y a lieu de constater un changement de consistance - à la fois pour la taxe foncière et la cotisation foncière des entreprises - lorsqu'un immeuble, sans cesser d'être utilisé dans la même entité industrielle, fait l'objet d'une cession à un tiers (immeuble pris en location par le cédant après cession).

Dans cette hypothèse, la valeur locative de l'immeuble ayant fait l'objet de la cession ne peut être inférieure à la valeur locative plancher prévue par l'article 1518 B du CGI (BOI-IF-CFE-20-20-20-20).

III. Changements d'affectation

90

Parmi les changements de l'espèce, on peut distinguer :

- Les changements résultant, pour certains biens bénéficiant d'une exonération permanente de taxe foncière, de la perte du bénéfice de cette exonération (ou inversement).

Il en est ainsi notamment :

- lorsqu'une propriété publique est désaffectée (bâtiments ou terrains militaires désaffectés et vendus à des particuliers, voies publiques déclassées, etc.) ;

- ou lorsqu'un bâtiment rural est transformé en maison d'habitation ou en local commercial ou industriel.

100

- Les changements d'utilisation ayant pour conséquence de soumettre à la taxe foncière sur les propriétés bâties des biens précédemment passibles de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (ou inversement).

Tel est le cas, par exemple :

- de l'affectation de terrains non cultivés à un usage industriel ou commercial (création de chantiers, lieux de dépôt de marchandises) ;

- de l'utilisation pour la publicité commerciale ou industrielle de terrains cultivés ou non.

110

- Les changements d'affectation proprement dits.

120

Pour les besoins de la dernière révision des valeurs locatives cadastrales, les biens imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties ont été répartis, en fonction de leur affectation, entre les principaux groupes suivants :

- locaux d'habitation, ordinaires ou exceptionnels ;

- locaux à usage professionnel, ordinaires ou exceptionnels ;

- locaux commerciaux et biens assimilés, ordinaires ou exceptionnels ;

- établissements industriels de toute nature (relevant de la méthode d'évaluation particulière ou de la méthode d'évaluation comptable).

130

Dans ces conditions, constitue un changement d'affectation, la modification de la destination d'un local ayant pour effet d'entraîner son passage de l'un des groupes précités à un autre groupe. Tel est le cas, en particulier, de la transformation d'un local d'habitation en bureau ou en magasin, de la vente par appartements des locaux d'un grand hôtel, de la conversion en appartements de locaux à usage professionnel, etc.

140

En revanche, ne constituent pas un changement d'affectation :

- le changement de destination d'un local n'ayant pas pour effet d'entraîner un changement de groupe (exercice d'une autre activité commerciale dans le même local),

- le changement de méthode d'évaluation d'un établissement industriel (passage de la méthode comptable à la méthode particulière ou inversement).

IV. Changements de caractéristiques physiques

150

Ces changements affectent la structure même de la construction et ont pour effet de modifier, en plus ou en moins, la valeur locative du local. Ils sont, le plus souvent, consécutifs à l'exécution, dans l'immeuble ou le local, de travaux importants, hors de proportion avec les travaux d'entretien normaux qui incombent au propriétaire.

Constituent des changements de caractéristiques physiques :

- la remise en état d'un immeuble ancien au moyen de gros travaux : réfection des toitures, des façades, des sols et des huisseries extérieures, par exemple ;

- l'installation d'équipements nouveaux entrant en compte pour le calcul des équivalences superficielles : chauffage central, salle de bains, ascenseur dans les immeubles collectifs, etc ;

- la redistribution des éléments constitutifs du local : modification de la structure interne d'un local d'habitation n'entraînant pas changement de consistance (aménagement des combles par exemple), extension de la partie « magasin » d'un local commercial accessible à la clientèle, par prélèvement de superficie sur des réserves existantes ;

- le délabrement d'une construction qui peut, le cas échéant, justifier la diminution de la valeur locative de l'immeuble.

160

En revanche, les réparations courantes des constructions ainsi que, d'une manière générale, toutes les dépenses qui doivent être renouvelées fréquemment pour l'entretien de la propriété ne sont pas assimilées à des changements de caractéristiques physiques.

Remarque : le 1 du I de l'article 1517 du CGI prévoit un dispositif de lissage des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement entraînant une augmentation de plus de 30 % de la valeur locative (BOI-IF-TFB-20-20-10-30).

V. Changements d'environnement

170

Même si une propriété n'a fait en elle-même l'objet d'aucune modification, sa valeur locative peut varier en raison des changements qui affectent son environnement immédiat. Ils ont, en effet, une incidence sur la valeur locative des locaux qu'ils valorisent ou dévalorisent, suivant le cas, en fonction des avantages ou des inconvénients qui en découlent pour les occupants ou les exploitants.

180

Les variations de valeur locative des biens qui se trouvent affectés par ces changements peuvent être consécutives :

- soit à la réalisation d'opérations d'urbanisme ou d'équipements collectifs (rénovation urbaine, construction ou suppression d'une voie d'accès, d'une gare ferroviaire ou routière, création d'espaces verts ou de plans d'eau, etc.) ;

- soit à l'implantation, ou la suppression, d'établissements dangereux ou générateurs de nuisances (odeurs, poussières, bruits, fumées, etc.).

Remarque 1 : les changements d'environnement modifient les coefficients de situation générale ou particulière pris en compte dans la détermination de la valeur locative et non le classement ou le tarif d'évaluation unitaire des biens.

Remarque 2 : le 1 du I de l'article 1517 du CGI prévoit un dispositif de lissage des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement entraînant une augmentation de plus de 30 % de la valeur locative. (BOI-IF-TFB-20-20-10-30).

VI. Changements affectant les locaux soumis à la réglementation des loyers

190

Conformément aux dispositions du 1 du III de l'article 1496 du CGI, la valeur locative des locaux loués sous le régime de la réglementation des loyers établie par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948

portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement modifiée est égale au plus faible des deux montants suivants :

- la valeur locative cadastrale déterminée dans les conditions prévue au I de l'article 1496 du CGI,

- ou le loyer du local au 1er janvier 1970 affecté d'un coefficient d'actualisation triennal fixé par l'article 310 I de l'annexe II au CGI.

200

En application du 2 du III de l'article 1496 du CGI, lorsqu'un de ces locaux cesse d'être soumis à la réglementation des loyers, la valeur locative cadastrale est substituée à la base d'imposition ancienne.

210

Le statut juridique de ces locaux est vérifié lors des travaux annuels de mise à jour des bases des impositions directes locales.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 02/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/253-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-20-20-10-10-20140722