

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-20-10-20-23/12/2014

Date de publication : 23/12/2014

### **IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Évaluation des changements**

---

#### **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 2 : Évaluation des changements

#### **Sommaire :**

I. Constructions nouvelles, changements de consistance et d'affectation

A. Biens autres que les immobilisations industrielles relevant de la méthode comptable

1. Évaluation par rattachement à un local de référence ou à un local ou immeuble type existant

a. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

b. Locaux commerciaux et biens divers ordinaires - Maisons exceptionnelles - Immobilisations industrielles ne relevant pas de la méthode comptable

2. Évaluation nécessitant la création d'un local de référence ou d'un local ou immeuble type nouveau

a. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

b. Locaux commerciaux et biens divers ordinaires. Maisons exceptionnelles. Immobilisations industrielles ne relevant pas de la méthode comptable

B. Immobilisations industrielles relevant de la méthode comptable

II. Changements de caractéristiques physiques

A. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

B. Locaux commerciaux et assimilés

C. Établissements industriels relevant de la méthode comptable

III. Changement d'environnement

A. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

B. Locaux commerciaux et assimilés

C. Établissements industriels relevant de la méthode comptable

D. Dispositions communes

IV. Procédure d'évaluation

A. Locaux autres que les établissements industriels relevant de l'évaluation comptable

1. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

## 2. Autres locaux

### B. Établissements industriels relevant de la méthode comptable

#### 1

Le II de l'article 1517 du code général des impôts (CGI) précise la date de référence à retenir pour déterminer les valeurs locatives résultant des changements mentionnés au I de l'article 1517 du CGI.

#### 10

La valeur locative des propriétés bâties évaluées selon les règles prévues à l'article 1496 du CGI et celle des propriétés évaluées selon les règles prévues à l'article 1498 du CGI est appréciée à la date de référence de la dernière révision générale, c'est-à-dire ;

- au 1er janvier 1970 pour les propriétés bâties situées en métropole ;
- au 1er janvier 1975 pour celles situées dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion ;
- au 1er janvier 2012 pour celles situées dans le département de Mayotte.

#### 20

La valeur locative des immobilisations industrielles évaluées selon les règles prévues à l'article 1499 du CGI (BOI-IF-TFB-20-10-50-20) est, quelle que soit la date de leur acquisition et sous réserve des dispositions de l'article 1499-0 A du CGI, de l'article 1499 A du CGI et de l'article 1518 B du CGI, déterminée à partir de leur prix de revient tel qu'il doit figurer en comptabilité, sans qu'il y ait lieu de ramener ce prix au niveau correspondant à la date de la dernière révision générale.

En outre, la commission communale des impôts directs est seulement tenue informée des évaluations retenues pour ces immobilisations industrielles. Lorsqu'une commission intercommunale des impôts directs est constituée, elle est tenue informée de ces évaluations en lieu et place des commissions communales (sur les commissions communales et intercommunales des impôts directs, BOI-CF-CMSS-10) .

**Remarque** : Qu'il s'agisse d'installations commerciales ou industrielles, il ne peut plus être fait application des dispositions de l'article 1501 du CGI qui prévoit des règles d'évaluation spéciales (barèmes), lorsqu'il existe dans différentes communes des biens de cette nature présentant des caractéristiques analogues. Toutefois, le recours aux barèmes reste une nécessité :

- en droit, pour le calcul de la valeur locative résiduelle des biens, évalués selon les règles du I de l'article 1501 du CGI, qui ont fait l'objet d'une démolition partielle ;
- en droit, pour la détermination de la valeur locative des autoroutes et de leurs dépendances (CGI, art. 1501, II) ;
- en droit, pour la détermination de la valeur locative des postes d'amarrage dans les ports de plaisance (CGI, art. 1501, III) ;
- en fait, pour l'évaluation des « petits transformateurs » (MT-BT) dont la partie « constructions » n'appartient pas à EDF mais aux collectivités locales. Dans ce deuxième cas, les barèmes mis en œuvre sont, préalablement, actualisées par application des coefficients d'actualisation et des majorations forfaitaires annuelles intervenus depuis la dernière révision.

L'évaluation des changements affectant les propriétés bâties doit donc être conduite selon les principes ci-après.

## I. Constructions nouvelles, changements de consistance et d'affectation

### A. Biens autres que les immobilisations industrielles relevant de la méthode comptable

---

#### 30

En règle générale, la valeur locative est appréciée par comparaison avec celle des locaux de référence ou des locaux-types. Exceptionnellement, et pour les locaux autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires, on pourra recourir à la méthode de l'appréciation directe.

#### 40

Cette procédure ne soulève aucune difficulté particulière lorsqu'il existe des termes de comparaison dans la commune. En revanche, lorsque les constructions nouvelles ou les locaux ayant fait l'objet d'un changement de consistance ou d'affectation ne peuvent être rattachés à une catégorie préexistante ou lorsque les locaux servant de comparaison ont été démolis ou modifiés, sa mise en œuvre doit être précédée de la création d'un local de référence ou d'un local-type.

Ces deux hypothèses sont examinées ci-après.

#### 1. Évaluation par rattachement à un local de référence ou à un local ou immeuble type existant

---

##### a. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

---

#### 50

La valeur locative des constructions nouvelles et assimilées (constructions anciennes omises, divisions ou réunions de locaux) est déterminée conformément aux règles posées par l'[article 1496 du CGI \(BOI-IF-TFB-20-10-20\)](#). Les locaux nouvellement affectés à l'habitation alors qu'ils avaient une autre affectation antérieure (profession, commerce, etc.) sont traités, lors de l'évaluation du changement, comme des constructions nouvelles.

La détermination de la valeur locative des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires comporte :

- le classement dans l'une des catégories de locaux existant dans la commune, au vu du procès-verbal d'évaluation n° 6670 H ou n° 6670 HR-SD ;
- la détermination de la surface pondérée ;

- le calcul de la valeur locative approchée qui est égale au produit de la surface pondérée par le tarif au m<sup>2</sup> pondéré de la catégorie, à la date de référence de la dernière révision.

## 60

La valeur locative des additions de construction et des démolitions partielles est établie dans les mêmes conditions. Toutefois, le calcul de la surface pondérée et, partant, celui de la valeur locative approchée, sont effectués en considérant :

- dans le cas d'une addition de construction : l'entité « construction ancienne-addition de construction », prise dans son ensemble. A la condition, bien entendu, que l'addition de construction ne constitue pas un local distinct, auquel cas il y aurait lieu de l'assimiler, pour l'évaluation, à une construction nouvelle ;
- dans celui d'une démolition partielle : la fraction non démolie du local préexistant.

### **b. Locaux commerciaux et biens divers ordinaires - Maisons exceptionnelles - Immobilisations industrielles ne relevant pas de la méthode comptable**

---

## 70

La valeur locative des constructions nouvelles, additions de construction, démolitions partielles est déterminée conformément aux règles prévues à l'article 1497 du CGI et à l'article 1498 du CGI. Les locaux nouvellement affectés à un usage commercial ou industriel alors qu'ils avaient une autre affectation antérieure (habitation, profession, etc.) sont traités, lors de l'évaluation du changement, comme des constructions nouvelles.

L'évaluation devant être effectuée en se plaçant à la date de référence de la dernière révision, cette valeur locative ne peut, en aucun cas, être établie à partir du bail en cours au moment de la constatation des changements. Par suite, ces derniers ne peuvent être évalués que par comparaison ou par voie d'appréciation directe.

## 80

Dans la généralité des cas, la méthode d'évaluation à appliquer est la comparaison. Dès lors, il est procédé successivement :

- au rattachement de la construction nouvelle ou du local faisant l'objet d'un changement de consistance ou d'affectation, à un local type (locaux commerciaux et biens divers ordinaires), un immeuble type (maisons exceptionnelles) ou un établissement type (petits établissements industriels) figurant, respectivement, au procès-verbal n° 6670 C, 6670 ME ou 6670 U ;
- à la fixation de sa surface pondérée ;
- au calcul de sa valeur locative approchée qui est égale au produit de sa surface pondérée par la valeur locative au m<sup>2</sup> du type retenu, à la date de référence de la dernière révision.

## **2. Évaluation nécessitant la création d'un local de référence ou d'un local ou immeuble type nouveau**

---

## **a. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires**

---

### **90**

Les règles d'évaluation applicables en l'espèce aux constructions nouvelles et aux changements de consistance ou d'affectation ne diffèrent pas de celles qui ont été énoncées aux [I-A-1-a § 50 et § 60](#).

Toutefois, leur mise en œuvre se heurte à l'absence, au procès-verbal d'évaluation n° 6670 H ou n° 6670 Hr, d'un local de référence approprié, ladite absence pouvant être imputable, soit à l'apparition, dans la classification communale, d'une catégorie de locaux nouvelle, soit à la démolition totale du local de référence unique représentatif d'une catégorie ancienne.

En principe, les additions de construction et les démolitions ne sont concernées par les mesures exposées au présent paragraphe que lorsque leur réalisation a pour effet de provoquer un changement de catégorie du local et que la nouvelle catégorie n'est pas prévue au procès verbal d'évaluation communal n° 6670 H ou 6670 Hr.

### **100**

Il convient, dans ces conditions, de créer le local de référence manquant en appliquant la procédure définie à l'[article 1503 du CGI](#).

### **110**

Un procès-verbal complémentaire est établi pour compléter la classification communale existante par l'adjonction d'une nouvelle catégorie de locaux et illustrer cette catégorie au moyen d'un local de référence (ou, le cas échéant, de plusieurs locaux de référence).

### **120**

L'inscription du local de référence au procès-verbal complémentaire est nécessairement complétée par l'indication d'un tarif d'évaluation à la date de référence de la dernière révision, calculé par comparaison avec les tarifs assignés, lors de ladite révision, aux locaux des autres catégories de la commune ou avec le tarif afférent aux locaux de la même catégorie situés dans les communes voisines présentant, du point de vue économique, des conditions analogues à celles de la commune en cause.

## **b. Locaux commerciaux et biens divers ordinaires. Maisons exceptionnelles. Immobilisations industrielles ne relevant pas de la méthode comptable**

---

### **130**

L'évaluation des constructions nouvelles, des changements de consistance et des changements d'affectation étant subordonnée à l'inscription dans les procès-verbaux communaux n° 6670 C, 6670 ME et 6670 U du local type, de l'immeuble type ou de l'établissement type manquant il est procédé, *mutatis mutandis*, aux mêmes opérations de mise au point des procès-verbaux que pour les locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires (cf. [I-A-2-a § 110 et suiv.](#)).

La procédure est définie à l'[article 1504 du CGI](#).

Il est toutefois rappelé que la valeur locative cadastrale des types est déterminée :

- soit à partir du bail en cours à la date de référence de la dernière révision, lorsque le local type, l'immeuble type ou l'établissement type était loué à cette date à des conditions de prix normales ;
- soit, dans le cas contraire, par comparaison avec les loyers d'immeubles similaires situés dans la commune ou, à défaut, dans une localité analogue du point de vue économique, et qui faisaient l'objet à cette même date de locations normales et récentes.

## B. Immobilisations industrielles relevant de la méthode comptable

---

### 140

En application du II de l'article 1517 du CGI, la valeur locative des immobilisations industrielles évaluées selon les règles prévues à l'article 1499 du CGI est, quelle que soit la date de leur acquisition et sous réserve des dispositions de l'article 1499-0 A du CGI, de l'article 1499 A du CGI et de l'article 1518 B du CGI, déterminée à partir de leur prix de revient tel qu'il doit figurer en comptabilité.

### 150

Il n'y a pas lieu de ramener ce prix de revient à son niveau à la date de la dernière révision générale.

### 160

S'agissant, par ailleurs, des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement affectant des immobilisations anciennes, ils ne doivent être pris en compte que dans la mesure où ils influent sur le prix de revient comptable de ces immobilisations (exemples : grosses réparations donnant lieu à un amortissement, aménagement des abords de l'entreprise).

En pratique, les changements de cette nature devraient être exceptionnels dans le secteur industriel, dès lors que les équipements nouveaux dont peuvent se doter les entreprises (ex. : création d'un embranchement ferroviaire, aménagement d'une voie privée) s'analysent en un changement de consistance.

### 170

Le II de l'article 1517 du CGI prévoit que la commission communale des impôts directs ou, lorsqu'elle est constituée, la commission intercommunale des impôts directs, est seulement tenue informée des évaluations retenues pour les immobilisations industrielles relevant de la méthode comptable.

Cette commission conserve toutefois son pouvoir de contrôle, et demeure habilitée à signaler au représentant de l'administration les omissions ou insuffisances qu'elle pourrait relever.

**Remarque** : Le mode de détermination de la valeur locative des établissements industriels relevant de la méthode comptable étant purement mathématique, l'intervention de la commission communale ou de la commission intercommunale dans la procédure d'évaluation ne serait pas justifiée.

### 180

La méthode d'évaluation des immobilisations industrielles est déterminée en tenant compte du régime d'imposition applicable en matière d'impôts directs au dernier exercice clos avant l'expiration du délai de déclaration des changements (90 jours après leur réalisation définitive en application de l'[article 1406 du CGI](#) et [BOI-IF-TFB-40](#)).

Il n'est donc pas toujours possible de déterminer avec certitude la méthode d'évaluation applicable : le montant du chiffre d'affaires et, par suite, le régime d'imposition ne peuvent être connus qu'à la clôture du premier exercice.

Dans ces conditions, le propriétaire ou l'exploitant concerné reste tenu de souscrire une déclaration dans les quatre-vingt-dix jours du changement et l'évaluation est reportée à la clôture du premier exercice.

**Remarque** : Une option éventuelle pour un régime de bénéfice réel reste sans incidence sur la méthode d'évaluation, dès lors que l'entreprise relève normalement du régime micro-entreprise.

## II. Changements de caractéristiques physiques

### 190

La valeur locative des locaux affectés par un changement de caractéristiques physiques est déterminée en tenant compte des incidences que ce changement a sur le montant de leur évaluation.

### (200)

#### A. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

### 210

Les changements de caractéristiques physiques peuvent entraîner :

- une modification de catégorie, par exemple dans le cas particulier de rénovation accompagnée de restructuration interne du local ;
- une modification du coefficient d'entretien ;
- l'application d'un correctif d'ascenseur différent ;
- l'ajustement des équivalences superficielles.

Leur prise en considération implique donc le calcul de la nouvelle surface pondérée du local en fonction du facteur de modification constaté et la fixation de la valeur locative approchée correspondante par application du tarif d'évaluation unitaire fixé pour la catégorie de locaux en cause, à la date de référence de la dernière révision générale.

Remarque : Le 1 du I de l'[article 1517 du CGI](#) prévoit un dispositif de lissage des changements de caractéristiques physiques et d'environnement. Il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-20-20-10-10 au V § 180](#).

#### B. Locaux commerciaux et assimilés

## 220

La constatation des changements de l'espèce peut donner lieu :

- pour les locaux évalués par comparaison : en règle générale, à une modification de la valeur locative du local (ajustement en fonction de l'état d'entretien, correction du nombre d'éléments spécifiques, etc.), et exceptionnellement, au rattachement à un local type différent ;

- pour les locaux évalués à partir du loyer réel : à une nouvelle évaluation par rattachement à un local type de la commune, le loyer réel à la date de référence de la dernière révision générale ne pouvant, en raison du changement intervenu, être regardé comme constituant la valeur locative normale du local modifié.

## C. Établissements industriels relevant de la méthode comptable

### 230

Les changements de caractéristiques physiques ne sont pris en compte que lorsqu'ils ont une incidence sur le prix de revient comptable des immobilisations, c'est-à-dire, en fait, lorsqu'ils revêtent le caractère de grosses réparations amortissables ou d'installations ou d'agencements nouveaux.

Il est cependant admis que le complément de valeur locative résultant des changements du premier type (grosses réparations) ne soit pas calculé sur la base de la valeur d'immobilisation ajoutée au bilan à l'issue des travaux mais sur une base inférieure tenant compte du fait que ces derniers ne créent pas une immobilisation nouvelle mais confortent seulement une immobilisation ancienne. Ainsi, si les travaux de réparation considérés n'apportent aucune amélioration à l'établissement, il n'y a pas lieu de calculer de complément de valeur locative.

(240)

## III. Changement d'environnement

### 250

La valeur locative des locaux affectés par un changement d'environnement est déterminée dans les mêmes conditions que celle des locaux affectés par un changement de caractéristiques physiques.

## A. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

### 260

Ces changements sont susceptibles d'entraîner une modification :

- du coefficient de situation générale du local ;

- ou du coefficient de situation particulière.

## **B. Locaux commerciaux et assimilés**

---

### **270**

Les changements d'environnement ont pour conséquence :

- une modification de la valeur locative du local par ajustement des correctifs de situation précédemment retenus, si les locaux qui en sont l'objet sont évalués par comparaison ;
- une nouvelle évaluation du local par rattachement à un local type de la commune, si les locaux sont évalués à partir du bail.

## **C. Établissements industriels relevant de la méthode comptable**

---

### **280**

Les changements d'environnement étant, par définition, extérieurs à l'immeuble, ils restent, en principe, sans effet sur l'évaluation.

## **D. Dispositions communes**

---

### **290**

Les changements d'environnement qui ont une répercussion sur l'ensemble des loyers d'une commune (créations d'infrastructures touristiques, opérations de rénovation urbaine, etc.) sont constatés dans le cadre de la procédure de révision générale et le cas échéant, à l'occasion d'une actualisation.

## **IV. Procédure d'évaluation**

### **300**

La détermination de la valeur locative des locaux affectés par les changements dont la constatation annuelle est prévue par l'[article 1517 du CGI](#) reste soumise aux règles de procédure fixées par l'[article 1503 du CGI](#), l'[article 1504 du CGI](#), et l'[article 1505 du CGI](#), sauf en ce qui concerne les établissements industriels relevant de la méthode comptable.

Lors de la mise à jour périodique des valeurs locatives servant de base aux impositions directes locales, il est donc procédé comme suit.

## **A. Locaux autres que les établissements industriels relevant de l'évaluation comptable**

---

### **1. Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires**

---

### 310

Lorsque la prise en compte des changements n'a pas entraîné la remise en cause de la classification communale des locaux en catégories, le service se conforme aux dispositions de l'article 1505 du CGI relatives à la détermination des valeurs locatives de concert avec la commission communale. Il utilise à cet effet, le bordereau de transmission de la liste 41 CCID n° 6674 B.

### 320

Si, au contraire, cette prise en compte a nécessité la mise au point de certains éléments de ladite classification, la fixation des valeurs locatives doit être précédée par l'élaboration, dans les conditions prévues par l'article 1503 du CGI :

- de la liste des nouveaux locaux de référence retenus par catégorie ;
- de la surface pondérée desdits locaux ;
- du tarif d'évaluation correspondant.

Cette phase des travaux est concomitante à la réunion de la commission communale des impôts directs au cours de laquelle est examiné le bordereau de transmission de la liste 41. Elle est suivie de l'arrêté définitif des éléments de l'évaluation concernés puis de leur notification au maire pour affichage au moyen d'un tableau n° 6683.

Les éléments ainsi notifiés peuvent faire l'objet d'une contestation devant la commission départementale des Impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires, dans les trois mois de l'affichage (CGI, art. 1503, II) ;

- soit par le maire, dûment autorisé par le conseil municipal ;
- soit par les propriétaires ou les locataires de la commune. Mais la réclamation de ces derniers n'est recevable qu'à la condition que les intéressés possèdent ou occupent plus du dixième du nombre total de locaux de la commune ou du secteur de commune intéressé.

La commission départementale statue définitivement.

### 330

Afin de ne pas retarder les travaux d'évaluation, les valeurs locatives soumises à la commission communale et arrêtées dans les conditions visées au paragraphe précédent, peuvent être incorporées dans les rôles sans attendre la décision de la commission départementale. Lorsqu'une décision de cet organisme, prise postérieurement à l'envoi du dossier de mise à jour du fichier des locaux pour une année donnée, est favorable aux réclamants, des dégrèvements sont prononcés.

## 2. Autres locaux

---

### 340

Pour les locaux commerciaux et biens divers ordinaires, les maisons exceptionnelles et les petits établissements industriels, les changements n'ayant pas entraîné de modification des procès-verbaux n° 6670 C, 6670 ME et 6670 U font l'objet d'une annotation du bordereau de transmission de la liste

41 bâti n° CCID 6674 B ou de la liste 41 bâti n° CIID 6674 B et sont soumis à l'avis de la commission communale ou de la commission intercommunale conformément aux dispositions de l'[article 1505 du CGI](#). Les valeurs locatives correspondantes sont arrêtées dans les conditions prévues au [IV-A § 310](#).

### **350**

Quant aux changements qui ont nécessité la modification ou le complément préalable desdits procès-verbaux, ils donnent lieu, en outre, à la mise en œuvre de la procédure prévue à l'[article 1504 du CGI](#) laquelle prévoit l'intervention de la commission communale des impôts directs dans le choix des locaux types à retenir pour l'évaluation des biens en cause.

### **360**

Les éléments des procès-verbaux modifiés à l'occasion de la mise à jour ne font l'objet d'aucune publicité.

## **B. Établissements industriels relevant de la méthode comptable**

### **370**

Aux termes du II de l'[article 1517 du CGI](#), l'administration informe la commission communale des impôts directs ou, le cas échéant, la commission intercommunale des impôts directs de la valeur locative des établissements industriels relevant de la méthode comptable.

Le service a donc la faculté de procéder, en tout temps, à l'évaluation des établissements industriels nouveaux et des changements affectant des établissements anciens sans consulter au préalable la commission communale.

Toutefois, les valeurs locatives ainsi arrêtées doivent obligatoirement être notifiées, pour information, à la commission communale ou intercommunale dans le bordereau de transmission de la liste 41 CCID n° 6674 B ou de la liste 41 bâti n° CIID 6674 B qui doit être communiquée à cette dernière dans le cadre des opérations de mise à jour annuelle.