

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-30-20-10/12/2012

Date de publication : 10/12/2012

### **IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Base d'imposition – Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 – Locaux commerciaux et biens divers ordinaires - Règles d'évaluation**

---

#### **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 3 : Locaux commerciaux et biens divers ordinaires

Sous-section 2 : Méthodes d'évaluation

#### **Sommaire :**

I. Évaluation au moyen de baux écrits ou de déclarations de locations verbales

II. Évaluation par comparaison

III. Évaluation par voie d'appréciation directe

#### **1**

Conformément aux dispositions de l'article 1498 du code général des impôts (CGI), la valeur locative des locaux commerciaux et biens divers ordinaires est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après :

- pour les biens donnés en location à des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location ;

- pour les biens loués à des conditions de prix anormales, occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un titre autre que celui de locataire, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison et, à défaut, par voie d'appréciation directe.

#### **10**

Par ailleurs, certains biens et équipements peuvent faire l'objet d'une réduction de la valeur locative.

## I. Évaluation au moyen de baux écrits ou de déclarations de locations verbales

### 20

En application des dispositions du 1° de l'article 1498 du CGI, la valeur locative des locaux commerciaux et biens divers donnés en location à des conditions de prix normales est celle qui ressort de cette location.

Pour la détermination de cette valeur locative, on se conforme aux règles exposées ci-avant touchant la définition de la valeur locative, l'élimination des conventions anormales et les corrections qu'il convient d'apporter, en plus ou en moins, aux prix stipulés dans les baux, pour dégager une valeur locative normale.

## II. Évaluation par comparaison

### 30

En application du 2° de l'article 1498 du CGI, La valeur locative des biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, est déterminée par comparaison.

À défaut d'actes de location à des conditions de prix normales, le système de la comparaison doit être employé de préférence à celui de l'estimation directe, toutes les fois qu'il est possible de l'utiliser et alors même qu'en fait on ne pourrait l'appliquer qu'à une partie du local à évaluer.

L'évaluation par comparaison consiste à attribuer à une propriété ou fraction de propriété donnée une valeur locative proportionnelle à celle qui a été adoptée, sur le procès-verbal des opérations de révision de la commune, pour d'autres immeubles de même nature pris comme types (au cas particulier, le terme « immeuble » désigne donc aussi bien un local, une construction entière ou un terrain affecté à usage commercial). Cette valeur est égale à celle que comporterait l'immeuble envisagé s'il faisait lui-même l'objet d'un contrat de location à des conditions de prix normales.

Les immeubles-types utilisés à cet effet sont choisis parmi les immeubles de la commune les plus remarquables du point de vue de la comparaison à effectuer. Ces types doivent correspondre, autant que possible, à toutes les catégories dans lesquelles peuvent être rangés les immeubles de la commune au regard de l'affectation, de la situation, de la nature de la construction, de son importance, de son état d'entretien et de son aménagement.

La valeur locative cadastrale des types choisis est déterminée :

- soit en partant du bail en cours à la date de référence (1er janvier 1970) lorsque l'immeuble-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 même ou, à défaut, dans une localité présentant du point de vue économique des conditions analogues à celles de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette même date de locations normales et récentes.

### III. Évaluation par voie d'appréciation directe

#### 40

Lorsque les moyens d'évaluation examinés ci-dessus (cf. § I et II) font défaut, la valeur locative cadastrale est déterminée par voie d'appréciation directe (CGI, art. 1498, 3°), c'est-à-dire selon une méthode d'évaluation comportant deux opérations distinctes :

- d'une part l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble à la date de référence ;
- d'autre part, la détermination du taux d'intérêt à appliquer à cette valeur vénale pour obtenir la valeur locative.