RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-40-20121210
Date de publication : 10/12/2012

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Base d'imposition – Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 – Maisons exceptionnelles

---

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 4 : Maisons exceptionnelles

Sommaire :

I. Définition des maisons exceptionnelles
II. Règles d'évaluation
III. Modalités d'évaluation
A. Locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel
1. Critères d'évaluation
a. Unité de mesure : le mètre carré de surface pondérée
b. Éléments de différenciation
2. Mesures d'exécution particulières
a. Sélection des immeubles-échantillons et choix des types communaux
b. Évaluations individuelles
B. Locaux à usage professionnel dont la structure a été spécialement aménagée pour l'exercice d'une profession particulière
C. Biens ayant un caractère particulier ou exceptionnel autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel et les établissements industriels
1. Choix des immeubles-échantillons au niveau départemental. Calcul de leur surface pondérée et de leur valeur locative
2. Recherche de l'homogénéité dans le cadre de la région
3. Choix des immeubles-types et fixation de leur valeur locative

I. Définition des maisons exceptionnelles

1

Les « maisons exceptionnelles » sont des propriétés bâties qui peuvent être affectées, soit à usage d'habitation ou à usage professionnel, soit à usage commercial ou assimilé.

Sous cette rubrique sont rangés :

- les locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel, c'est-à-dire les immeubles que leur caractère architectural, leurs dimensions, leur mode de construction placent hors de la classification générale prévue pour les locaux d'habitation. Tel est le cas de certains châteaux, abbayes, monastères, etc., et plus spécialement, des bâtiments classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, étant observé que la protection légale dont bénéficient ces derniers ne suffit pas à leur conférer le caractère exceptionnel défini ci-dessus ;

- les locaux à usage professionnel qui sont spécialement aménagés pour exercice d'une activité particulière, (gymnases, par exemple) ;

- les « établissement spéciaux » (BOI-IF-TFB-20-10-30-40) ayant un caractère « hors du commun » (grands magasins, grands hôtels, grands cinémas, etc.) et les biens divers présentant ce même caractère.

10

Cas particulier des châteaux

Remarque : En raison de leur destination bien déterminée, les châteaux-hôtels font partie des établissements spéciaux et doivent en conséquence être évalués au titre des hôtels.

À défaut d'une définition précise des châteaux, on peut énoncer certains critères, caractéristiques de ces biens, sauf à préciser que chacun d'eux n'est pas à lui seul déterminant :

- les châteaux sont des constructions destinées à l'habitation, en principe, d'une seule famille et qui, du fait de leurs vastes dimensions, du nombre élevé des pièces principales et de l'importance des salles de réception, présentent souvent un aspect exceptionnel de nature à les différencier nettement des autres maisons individuelles ;

- les châteaux sont des constructions qui, en raison du choix des matériaux utilisés, de l'aspect monumental des façades, de la décoration intérieure et extérieure, avaient - du moins à l'origine - un caractère somptueux ;

- les châteaux sont des constructions importantes auxquelles le caractère exceptionnel est reconnu lorsque la construction principale mesure au moins 800 m2 de superficie développée. Toutefois, certains châteaux dont la superficie développée est inférieure à 800 m2 (500 à 600 m2 par exemple) doivent néanmoins être considérés comme ayant un caractère exceptionnel, en raison de la recherche de prestige ou d'apparat voulue par le maître d'œuvre. Ce critère se retrouve dans l'architecture, mais aussi dans les surfaces affectées, très généralement au rez-de-chaussée, aux pièces réservées en entier à l'accueil (importants dégagements dès l'entrée) et aux réceptions (très vastes salons, ouvertures généreuses, cheminées et plafonds ouvragés).

20

En réalité, tous les « châteaux » ne présentent pas le caractère exceptionnel visé par le législateur et certains relèvent des règles d'évaluation applicables aux locaux d'habitation ordinaires.

Dans la pratique, on distingue quatre types principaux de châteaux :

- les châteaux destinés à servir de résidence habituelle au propriétaire d'un domaine rural dont ils forment en quelque sorte le complément ;

- les châteaux historiques ;

- les châteaux de pur agrément ;

- les châteaux situés dans le voisinage des villes.

Il est permis de penser que bon nombre de biens entrent dans le cadre de la nomenclature type et doivent, par suite, être évalués dans les mêmes conditions que les autres maisons d'habitation de la commune.

D'une manière générale, cependant, les châteaux présentant un caractère historique ou artistique particulier répondent aux prescriptions de la loi pour être évalués selon les règles prévues pour les maisons exceptionnelles.

Par ailleurs, il convient de tenir compte, lors de la détermination de leur valeur locative, du fait que la conservation des immeubles de l'espèce - qui ont parfois plusieurs siècles d'existence et dont certains sont classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques - impose aux propriétaires des charges très lourdes et souvent sans commune mesure avec les possibilités réelles d'utilisation de ces biens.

II. Règles d'évaluation

30

L'article 1497 du code général des impôts (CGI) dispose que les locaux d'habitation qui présentent un caractère exceptionnel et les locaux à usage professionnel spécialement aménagés pour l'exercice d'une activité particulière sont évalués dans les conditions prévues à l'article 1498 du CGI.

40

Il s'ensuit que la détermination de la valeur locative des biens dont il s'agit obéit aux même règles d'évaluation que celles prévues pour les locaux commerciaux et biens divers.

La valeur locative de toutes les « maisons » exceptionnelles doit, en conséquence, être évaluée, soit d'après les baux ou les locations verbales, soit par comparaison, soit par voie d'appréciation directe.

50

Toutefois, pour faciliter l'évaluation des locaux exceptionnels, l'article 1498 du CGI dispose que les termes de comparaison peuvent, en ce qui concerne ces biens, être choisis hors de la commune, alors qu'ils doivent être choisis dans la commune pour l'évaluation des locaux commerciaux et biens divers ordinaires.

Le choix des types peut porter non seulement sur des locaux, situés dans les autres communes du département, mais également sur des locaux situés dans les communes d'un département voisin, à condition que ces communes présentent, dans toute la mesure du possible, une situation comparable du point de vue économique à celle de la commune de la situation des biens.

Cette mesure se justifie par le fait que les « maisons exceptionnelles » sont en nombre restreint et que peu d'entre elles font l'objet d'une location normale.

III. Modalités d'évaluation

60

Les règles d'évaluation exposées à la section précédente s'appliquent de plein droit pour la détermination de la valeur locative cadastrale des propriétés d'une importance exceptionnelle ou présentant un caractère particulier, qu'il s'agisse d'immeubles affectés à l'habitation, à l'exercice d'une profession ou d'un commerce.

70

Toutefois, l'estimation de la valeur locative des maisons exceptionnelles étant susceptible de poser des problèmes eu égard à la nature même des biens considérés, il convient de préciser comme suit les modalités de leur application.

A. Locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel

80

En ce qui concerne les propriétés de l'espèce réservées à l'habitation (monastère, etc.) et plus particulièrement les châteaux présentant un caractère artistique ou historique, l'évaluation est effectuée le plus souvent, en l'absence de locations consenties à des conditions de prix normales, par comparaison avec des immeubles de même nature situés dans la commune ou hors de la commune où, à défaut, par voie d'appréciation directe.

Ainsi, la valeur locative de locaux d'habitation, occupés par leur propriétaire et qui présentent un caractère exceptionnel peut être évaluée par comparaison avec celle d'immeubles similaires situés dans une autre commune alors même que les locaux dont la valeur locative est contestée ont été retenus comme immeuble-type dans la catégorie des hôtels particuliers pour la commune où ils sont situés.

Cette comparaison doit normalement tenir compte :

- de la différence de situation économique entre les deux communes par la réduction appropriée de la valeur locative unitaire arrêtée pour les locaux pris comme termes de comparaison ;

- de la valeur locative attribuée aux autres locaux d'habitation de la commune classés dans les catégories supérieures, en vue d'assurer la proportionnalité des valeurs locatives appliquées à l'ensemble des immeubles de la commune (CE, arrêt du 24 juin 1981, n° 17532).

90

En définitive, le processus d'évaluation à mettre en oeuvre comporte :

- la sélection d'immeubles-échantillons au niveau départemental ;

- la recherche de l'homogénéité de l'évaluation des immeubles-échantillons dans le cadre de la région ;

- le choix des immeubles-types parmi les immeubles-échantillons. À cet égard, rien ne s'oppose à ce qu'un immeuble-type ne soit pas choisi parmi les immeubles-échantillons. Mais, en pareil cas, la valeur locative attribuée à l'immeuble-type retenu doit être en rapport d'égalité proportionnelle avec celle prévue pour les immeubles-échantillons de même nature.

100

Par ailleurs, des modalités d'évaluation particulière sont observées, en ce qui concerne les locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel, au double plan :

- des critères d'évaluation ;

- des mesures d'exécution proprement dites.

1. Critères d'évaluation

a. Unité de mesure : le mètre carré de surface pondérée

110

Pour déterminer la surface pondérée des locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel, les niveaux habitables de la ou des constructions principales (rez-de-chaussé, étage, parfois sous-sols) sont pris globalement pour leur surface réelle, ainsi d'ailleurs que les parties habitables (chambres, salons, cuisines, etc.) des dépendances bâties.

> **Remarque** : La surface réelle est la surface mesurée au sol entre murs ou séparations, telle que celle-ci a dû être mentionnée sur les déclarations ME. La surface de l'ensemble des éléments (pièces, dégagements, etc.) compris aux niveaux habitables doit être totalisée.

Toutefois, ces niveaux - lorsqu'ils sont mansardés - et les éléments habitables des dépendances bâties peuvent voir leur surface affectée d'un coefficient variable de 0,7 à 0,9, s'il apparaît que leur valeur d'usage est manifestement inférieure à celle des étages nobles de la construction principale.

Quant aux niveaux non habitables des constructions principales (sous-sols à usage de caves, niveau sous comble à usage de greniers, etc.) et aux parties non habitables des dépendances bâties, leur surface est affectée de coefficients pouvant s'échelonner de 0,1 à 0,5 en fonction de leur valeur d'usage relative.

b. Éléments de différenciation

120

Sont à retenir les critères de différenciation de valeur locative suivants :

- l'état d'entretien de la construction, qui est pris en compte en affectant la surface pondérée, déterminée, dans les conditions indiquées au III-A-1-a & 110, des correctifs suivants :

  - bon état : 1,20 ;
  - assez bon état : 1,10 ;
  - état passable : 1 ;
  - état médiocre : 0,90 ;
  - mauvais état : 0,80 ;

- le confort (existence ou absence de chauffage central, de salles de bains, etc.), dont la prise en considération intervient à l'occasion du choix des immeubles-échantillons et des types communaux (cf. III-A-2 &130) ;

- la situation, lorsqu'elle exerce une influence sensible sur la valeur locative, comme dans le cas des châteaux aisément accessibles d'une grande ville ;

- la qualité de l'environnement (présence d'un vaste parc, avantages de vue directe sur un site exceptionnellement réputé, etc.) qui confère à l'immeuble une plus-value locative.

Remarque : Lorsqu'un bail s'applique à un immeuble bâti et aux terrains en dépendant, la valeur locative de ces terrains doit être déduite du prix de location à l'exception de celles des parties (sol et dépendances indispensables et immédiates) imposables à la taxe foncière des propriétés bâties et dont l'évaluation est comprise dans celle de la construction (CGI, art. 1381, 4°).

La valeur locative à déduire n'est pas celle que ces terrains peuvent retirer du fait de leur proximité de l'immeuble dont ils dépendent, mais celle qu'ils ont intrinsèquement et qui est évaluée par comparaison avec les terrains de même nature affermés isolément dans la commune.

A contrario, lorsque la valeur locative d'une maison exceptionnelle est déterminée par comparaison ou par voie d'appréciation directe, il importe d'ajouter à la valeur locative intrinsèque de la construction principale et des dépendances bâties la plus-value donnée à celles-ci par la présence des dépendances non bâties.

2. Mesures d'exécution particulières

a. Sélection des immeubles-échantillons et choix des types communaux

130

Il convient de choisir les échantillons et les types en distinguant notamment, s'il y a lieu :

- les châteaux historiques (en général, châteaux construits avant le XVIIIe siècle et dont le confort ou l'habitabilité n'ont guère évolué depuis l'époque de construction) ;

- les autres châteaux et assimilés ;

- les biens divers à usage collectif (monastères, abbayes, etc.) et en tenant compte de la situation des immeubles.

Dans chacun des groupes, sont retenus des immeubles dotés :

- d'un bon confort (ex. : chauffage central, nombreuses salles de bains, etc.) ;

- d'un confort moyen (ex. : chauffage limité à quelques pièces, une salle d'eau par étage, etc.) ;

- d'un confort réduit.

Les échantillons et les types sont pris parmi les immeubles loués à des conditions de prix normales.

Pour apprécier la « normalité » des valeurs locatives, celles-ci sont confrontées au montant des locations couramment pratiquées pour les immeubles ordinaires relevant des catégories supérieures, étant fait observer que le caractère exceptionnel des immeubles-types recherchés doit entraîner une valeur locative unitaire atténuée par rapport à celle des locaux ordinaires.

b. Évaluations individuelles

140

La valeur locative des diverses maisons exceptionnelles d'habitation de la commune est déterminée en appliquant à leur surface pondérée définie au III-A-1-a § 110 et III-A-1-b § 120 la valeur unitaire retenue pour le type le plus approprié.

S'il y a lieu un ajustement est pratiqué pour tenir compte des différences pouvant exister entre le type considéré et l'immeuble à évaluer, notamment du point de vue de l'implantation (ex : secteur locatif très recherché, stations balnéaires, thermales, etc.) de l'environnement, ainsi que de l'importance plus ou moins grande des dépendances non bâties.

(150)

B. Locaux à usage professionnel dont la structure a été spécialement aménagée pour l'exercice d'une profession particulière

160

Les modalités exposées ci-dessus pour les locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel sont applicables, mutatis mutandis, aux locaux à usage professionnel dont la structure a été spécialement aménagée pour l'exercice d'une profession particulière.

C. Biens ayant un caractère particulier ou exceptionnel autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel et les établissements industriels

170

Dans cette catégorie, sont essentiellement rangés des établissements commerciaux tels que grands magasins, grands hôtels, cliniques, grands garages, établissements d'instruction, cinémas, magasins généraux, stades, courts de tennis, etc. qui, par leurs dimensions, leur structure, leurs caractéristiques physiques ou techniques ou les aménagements spéciaux qu'ils ont reçus en vue d'une utilisation déterminée, sortent du domaine des biens courants (BOI-IF-TFB-20-10-30-40). Leur évaluation pose des problèmes délicats et ne peut le plus souvent être effectuée qu'en sortant du cadre communal.

Les dispositions particulières, qui ouvrent à l'Administration des possibilités d'évaluation plus vastes que pour les biens ordinaires, sont applicables à ces immeubles.

L'évaluation de ces derniers est effectuée à partir des recherches et enquêtes ayant pour objet la classification des établissements, la fixation des coefficients de pondération, la définition des éléments spécifiques, l'harmonisation des critères d'évaluation des établissements spéciaux ordinaires (BOI-IF-TFB-20-10-30-40).

Afin d'assurer l'homogénéité des évaluations de commune à commune, il est établi, au niveau départemental, une sélection d'immeubles-échantillons. Cette sélection sert de base à la confection de la liste communale qui, après harmonisation au plan régional, constitue la documentation de base pour la fixation des valeurs locatives des maisons exceptionnelles types.

1. Choix des immeubles-échantillons au niveau départemental. Calcul de leur surface pondérée et de leur valeur locative

180

On recherche, en premier lieu, pour chaque nature de local ou de bien existant dans le département, en principe parmi les biens loués, les établissements exceptionnels susceptibles d'être retenus comme échantillons.

Puis il est procédé, par application des coefficients de pondération, au calcul de la surface pondérée de chaque bien et si celui-ci est loué, à la détermination de la valeur locative unitaire.

En ce qui concerne les établissements spéciaux, on détermine le nombre d'éléments spécifiques propre à chacun d'eux et, le cas échéant, la valeur locative à l'élément correspondant si l'établissement est loué.

Lorsque le bien ou l'établissement spécial susceptible d'être retenu comme échantillon n'est pas loué, il est procédé à son évaluation par comparaison dans les conditions applicables aux autres locaux (BOI-IF-TFB-20-10-30-20).

2. Recherche de l'homogénéité dans le cadre de la région

190

Il est procédé à l'harmonisation de la classification adoptée, plus spécialement lorsque cette opération a été effectuée sans référence à une classification d'origine légale, réglementaire ou professionnelle.

Les échantillons retenus au plan départemental doivent traduire les critères essentiels de la classification. Leur consistance et leurs caractéristiques doivent concorder de département à département.

3. Choix des immeubles-types et fixation de leur valeur locative

200

Toutes les fois où il apparaît qu'il existe dans la commune, pour une catégorie de biens donnée, un ou plusieurs biens ou locaux présentant un caractère particulier ou exceptionnel, il est recherché si l'un deux ne figure pas parmi les échantillons.

Les immeubles-types ainsi choisis servent à apprécier la normalité des loyers déclarés pour les biens à évaluer, si ceux-ci sont loués, ou à procéder à leur évaluation par comparaison si ces immeubles sont loués à des conditions de prix anormales, occupés par leur propriétaire ou vacants.

La valeur locative est fixée comme pour les autres locaux.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 10/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4072-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-20-10-40-20121210