

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

Date de publication : 10/12/2012

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 - Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires - Règles générales d'évaluation des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

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 2 : Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

Sous-section 1 : Règle d'évaluation

Sommaire :

I. Surface pondérée

II. Tarif d'évaluation

1

Conformément aux dispositions de l'[article 1496 du code général des impôts \(CGI\)](#), la valeur locative des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une profession autre qu'agricole, commerciale, artisanale ou industrielle est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux. Pour la définition des locaux de l'espèce, se reporter au [BOI-IF-TFB-20-10-10](#).

10

L'évaluation par comparaison consiste à attribuer à un local donné une valeur locative proportionnelle à celle qui a été adoptée sur le procès-verbal lors des opérations de révision de la commune pour le local de référence correspondant.

20

La valeur locative des locaux de référence est déterminée, abstraction faite de leurs conditions de locations particulières, en appliquant à leur surface pondérée totale un tarif fixé, par commune ou secteur de commune pour chaque nature et catégorie de locaux, en fonction du loyer des locaux loués librement à des conditions de prix normales et de manière à assurer l'homogénéité des évaluations dans la commune et de commune à commune.

Lorsqu'une commune est divisée en un certain nombre de secteurs locatifs, chacun de ces secteurs est considéré comme constituant une unité territoriale distincte. À Paris et dans les grandes villes, un ou plusieurs quartiers peuvent former une unité territoriale distincte.

Remarque : Par « locaux loués librement à des conditions de prix normales », il convient d'entendre tous les locaux dont le loyer annuel correspond à celui que, dans des conditions de liberté satisfaisantes et sur un marché non perturbé par la crise du logement ou le blocage des prix, un locataire accepterait couramment de payer et un propriétaire consentirait à recevoir, le premier assumant les réparations locatives, le second prenant à sa charge les autres réparations, les frais d'assurances, de gestion et l'impôt foncier.

I. Surface pondérée

30

Elle est obtenue en appliquant à la superficie réelle des locaux des correctifs traduisant les divers facteurs qui influent, dans des circonstances normales, sur le niveau des loyers :

- nature des divers éléments composant le local ;
- importance du logement ;
- entretien de la construction ;
- situation de l'immeuble dans le cadre communal et emplacement particulier du local ;
- confort du local.

40

Chaque local est ainsi représenté par une surface normalisée dont chaque mètre carré pondéré possède, en principe, la même valeur relative pour une catégorie d'immeubles déterminée et peut dès lors se voir attribuer un tarif d'évaluation moyen.

II. Tarif d'évaluation

50

En vue de l'élaboration du tarif d'évaluation, les locaux affectés à l'habitation, d'une part, et ceux à usage professionnel, d'autre part, sont tout d'abord classés :

- par nature de construction (maison individuelle, immeuble collectif, dépendances bâties), dans la mesure où celles-ci donnent lieu à évaluation distincte (dépendances bâties isolées ; éléments de pur agrément ; garages et parkings privatifs situés dans les immeubles collectifs) ;
- et, dans chaque série, par catégories, d'après leurs caractéristiques physiques générales.

60

Un tarif particulier au mètre carré de surface pondérée est ensuite établi par commune ou secteur de commune, pour chaque nature et catégorie de locaux représentés dans la localité.

Pour l'élaboration de ces tarifs, ne sont pris en considération que les locaux loués librement à des conditions de prix normales et ceux dont le prix de location a pu faire l'objet de mesures de correction appropriées, sous réserve que leurs caractéristiques générales correspondent à celles couramment rencontrées dans la commune pour la catégorie à laquelle ils appartiennent.

À défaut d'un nombre suffisant de locations à des conditions de prix normales pour une ou plusieurs catégories de locaux d'une même commune, le tarif est établi, pour ces catégories, par comparaison avec ceux qui ont été fixés soit pour les catégories voisines de la même commune, soit pour les mêmes catégories ou les catégories voisines d'autres communes présentant du point de vue économique des conditions analogues à celles de la commune en cause.

70

Cas Particulier

En vertu de l'[article 1496 bis du CGI](#), le conseil municipal d'une commune dont le territoire était, avant l'entrée en vigueur de la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, partiellement inclus dans la zone de compétence d'un syndicat communautaire d'aménagement créé en application de la loi n° 70-610 du 10 juillet 1970, peut décider que l'ensemble des locaux d'habitation et des locaux à usage professionnel de la commune sera évalué par application des tarifs en vigueur dans la partie du territoire communal située hors de la zone de compétence du syndicat.

Pour l'application de cette disposition, les délibérations des conseils municipaux devaient être prises avant le 1er juillet 1986. Elles entraient alors en vigueur le 1er janvier 1987.