

POINT FISCAL

A la suite de la suppression du bouclier fiscal, la taxe foncière sera plafonnée en fonction des revenus du contribuable. Nous en profitons pour faire un point sur l'état actuel de la législation sur la taxe foncière sur les propriétés bâties.

La taxe foncière sur les propriétés bâties, est due, tous les ans, par leurs propriétaires au 1^{er} janvier.

Le redevable de la taxe foncière

Le redevable de cet impôt est le propriétaire du bien au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, qu'il soit une personne physique ou morale.

➔ Cas particuliers :

- Lorsque l'immeuble est grevé d'un usufruit, l'usufruitier est seul redevable de la taxe.
- Dans les sociétés immobilières de copropriété, qui sont fiscalement transparentes, l'impôt est établi au nom de chaque associé pour la part qui lui revient.
- En cas de contrat de vente à terme, la taxe doit être établie au nom du vendeur jusqu'au transfert de propriété.

Les propriétés imposables

Sont imposables les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et présentant le caractère de véritables bâtiments.

Sont également imposables les biens suivants :

- Les installations destinées à abriter des personnes ou des biens,
- Les ouvrages d'art et voies de communication,
- Les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie,
- Les sols des bâtiments de toute nature et terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions,
- Les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel,
- Les terrains sur lesquels sont édifiées des installations industrielles, elles-mêmes exonérées,
- Les terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle.

Les exonérations

Il existe de nombreux cas d'exonération de taxe foncière, dont certains cas particulièrement intéressants seront détaillés :

- ❖ Les exonérations permanentes concernent essentiellement les propriétés publiques et les bâtiments ruraux (hors habitation).
- ❖ Les exonérations temporaires concernent les cas suivants :
 - Les constructions nouvelles pendant les deux premières années : les conditions d'exonération sont détaillées ci-après (cf. les conseils de Marne & Finance),
 - Les constructions de logements sociaux,
 - Les immeubles situés dans les bassins d'emploi à redynamiser ou les zones de restructuration de la défense,
 - Les acquisitions de locaux sociaux à usage locatif,
 - Les hébergements d'urgence,
 - Les immeubles d'entreprises nouvelles,
 - Les immeubles des jeunes entreprises innovantes ou les immeubles implantés dans un pôle de compétitivité,
 - Les logements économes en énergie : l'exonération, qui dépend de la nature du logement et des niveaux de performances énergétiques, s'applique surtout (pendant 5 ans au moins) aux logements neufs achevés à compter du 1^{er} janvier 2009, titulaires du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ». Le montant de l'exonération, ainsi que sa durée, est déterminé par les collectivités territoriales.
- ❖ Les exonérations et dégrèvements spéciaux :
 - Les immeubles affectés à l'habitation principale du propriétaire, lorsque ce dernier est âgé et de condition modeste. Sont exonérés à ce titre:
 - Les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité,
 - Les redevables âgés de plus de 75 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition dont les revenus de l'année précédente n'excèdent pas 10 024 € pour la première part majorée de 2 676 € pour chaque demi part supplémentaire.
 - Les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés dont les revenus de l'année précédente n'excèdent pas la limite visée ci-dessus.

Lorsque le contribuable est âgé de plus de 65 ans et ne peut bénéficier de l'une de ces exonérations, il peut bénéficier d'un dégrèvement de 100 € de la taxe dès lors que ses revenus de l'année précédente sont inférieurs au seuil visé ci-dessus.

- Les immeubles vacants ou inexploités : pour obtenir le dégrèvement, l'immeuble doit être normalement destiné à la location ou à un usage commercial ou industriel. En outre, la vacance ou l'inexploitation doit répondre aux conditions suivantes :
 - Elle doit être indépendante de la volonté du propriétaire,
 - Elle doit avoir une durée de 3 mois minimum,
 - Elle doit affecter soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation.

Détermination de la valeur locative de base

Le revenu cadastral dépend de la nature et de l'affectation de l'immeuble.

➔ Locaux d'habitation ou à usage professionnel :

Sont ici visés, les locaux à usage d'habitation, les locaux qui sont le lieu d'une activité salariée ou professionnelle non commerciale.

Le revenu cadastral tient compte de la surface du local à laquelle on applique un tarif au mètre carré.

➔ Locaux commerciaux :

Il s'agit des locaux à usage commercial ou agricole, les locaux occupés par les administrations publiques, les associations, les enseignements privés, etc.

Le revenu cadastral dépend du montant des loyers.

➔ Etablissements industriels :

Ce sont les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques.

Deux méthodes d'évaluation coexistent :

- ❖ Méthode comptable : cette méthode s'applique lorsque le terrain ou le bâtiment est inscrit à l'actif du bilan de l'exploitant.
Le revenu cadastral se calcule à partir du prix de revient du bien et en fonction de la date d'acquisition du bien.
- ❖ Méthode particulière : lorsque la méthode comptable ne s'applique pas, le revenu cadastral se calcule de la même façon que pour les locaux commerciaux.

Tous les ans, des évaluations sont faites pour remettre à jour ces valeurs et pour tenir compte des changements affectant les propriétés. Jusqu'à ce jour, ces évaluations étaient peu fréquentes. Mais dorénavant, le gouvernement ayant conscience de l'importance des recettes générées par la taxe foncière, il est fort probable que ces évaluations seront menées plus régulièrement et plus scrupuleusement.

Le calcul de la taxe foncière

La taxe foncière est calculée en prenant comme revenu de référence, le revenu cadastral. Ce revenu s'obtient à partir de la valeur locative cadastrale sur laquelle l'administration fiscale pratique un abattement forfaitaire de 50 %.

Ce revenu est à multiplier par des taux fixés par les collectivités territoriales.

Le montant de l'impôt à payer sera majoré du prélèvement de 8 % pour frais de gestion, au profit de l'Etat.

Impôt à payer = $\frac{1}{2}$ revenu cadastral x t x 1,08

où t = taux fixés par les collectivités locales

Les conseils de MARNE & FINANCE

Dans certaines circonstances, le contribuable qui adopte les bons réflexes, pourra échapper au paiement de la taxe foncière :

- 👉 Si vous vendez votre immeuble, n'oubliez pas de mettre cet impôt à la charge de l'acquéreur.
- 👉 Si vous décidez d'acquérir une maison neuve ou encore de l'agrandir : vous pourrez bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant deux ans au titre des constructions nouvelles. Lorsqu'elle est appliquée par la commune, cette exonération ne s'applique qu'aux immeubles à usage d'habitation ainsi qu'aux immeubles de type industriel, commercial, artisanal ou professionnel.
- 👉 Achetez un immeuble dans une zone franche urbaine pour bénéficier d'une exonération pendant cinq ans.
- 👉 La confiance n'excluant pas le contrôle, vérifiez régulièrement votre revenu cadastral. Pour ce faire, vous pouvez vous adresser au service du cadastre et lui demander une copie de la fiche d'évaluation n° 6675 M, consulter les documents cadastraux à la mairie du lieu où est situé l'immeuble, au service des impôts ou sur internet (www.cadastre.gouv.fr).

Si vous souhaitez contester la valeur locative de votre immeuble par l'administration, et en demander la réduction, veuillez en faire la demande avant le 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez vous adresser au centre des impôts fonciers pour les demandes relatives à votre base d'imposition ou au centre des impôts pour formuler une demande de dégrèvement.