RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



DOCUMENTATION

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site https://doc-datafoncier.cerema.fr/, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées…), le lecteur est invité à consulter le site https://datafoncier.cerema.fr

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

Partie 3 - Foncier bâti

Résumé de l'étude

Taxe foncière sur les propriétés bâties

- Principe de la taxe foncière
- La valeur locative des locaux d'habitation et son calcul
- La valeur locative des locaux professionnels ordinaires depuis le 1er janvier 2017

Les exonérations liées à la taxe foncière sur les propriétés bâties

- Exonérations liées à la taxe foncière
- Exonération de plein droit pour les collectivités et les bâtiments agricoles
- Exonération de plein droit pour les nouvelles constructions
- Exonérations liées aux logements locatifs sociaux
- Exonérations liées aux propriétaires
- Exonérations en fonction de l'emplacement du bien
- Exonérations liées à certaines installations particulières

Conclusion : quelles données liées à la taxation foncière sont utilisables pour les politiques publiques ?

Annexe : Structure des données

Partie 3 - Foncier bâti

⚠ Précautions d'usage Cette section regroupe des informations fiscales valables à la date de réalisation de l'étude (2018). **Le droit fiscal pouvant faire l'objet de nombreuses modifications, il appartient au lecteur de vérifier les possibles mises à jour réalisées.**

Cette présente étude s'intéresse à l'utilisation des données liées à la taxation au sein des Fichiers fonciers retraités par le Cerema, pour la réalisation d'études dans le champ des ministères en charge du Logement, de l'Aménagement et de l'Environnement. Elle n'a pas vocation à traduire l'état du droit fiscal, mais seulement à en esquisser les grandes lignes. **L'angle choisi pour cette étude est donc de préférer la simplicité à l'exhaustivité.**

À ce titre, l'étude ne décrit pas les nombreux cas particuliers issus des procédures fiscales, simplifie de manière importante certains mécanicismes fiscaux, ou opère des raccourcis conséquents en matière de droit fiscal, que l'auteur a considéré comme non significatifs au regard de l'exploitation de ces fichiers pour des études liées à l'environnement, le logement, l'aménagement, les risques, etc.

Résumé de l'étude

Les Fichiers fonciers sont issus de données liées à la taxation foncière. Il est donc nécessaire de connaître la manière dont cette taxe est élaborée pour mieux comprendre le périmètre d'utilisation de cette base dans le champ de l'aménagement du territoire. Cette étude fait donc le point sur le droit fiscal en application, et sa concrétisation dans la base de données.

Cette partie étudie plus en détail la taxation sur le foncier bâti, c'est-à-dire sur les locaux.

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Principe de la taxe foncière

Un impôt important, dont le calcul est complexe

La taxe sur le foncier bâti s'applique à tout possesseur de biens bâtis, soit en particulier les 64,3 % des ménages propriétaires de leur logement [1]. Cette taxe a rapporté 32,73 Mds € en 2017 [2].En d'autres termes, si la taxe sur le foncier non bâti était plus limitée, la taxe sur le foncier bâti est un impôt concernant de très nombreux ménages.

La structure de l'impôt sur le foncier bâti (de son vrai nom « taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ») date de 1959 [3], et est mise en application depuis 1974 en remplacement du système qui prévalait alors. Cette structure est restée stable sur son mode de calcul global.

Cependant, de nombreuses exceptions, exonérations, dégrèvements et usages viennent modifier les conditions d'exercice de cette taxe [4]. En d'autres termes, la structure reste, mais les conditions d'application changent, et parfois très régulièrement.

Principe du calcul de l'impôt (rappel)

L'impôt foncier dû par un contribuable est le suivant :

```
impôt = (base d'imposition) * taux
```

,avec

```
base d'imposition = valeur locative * ( 1 - pourcentage d'exonération ) * 0,50
```

En d'autres termes, il existe un abattement de 50 % sur la valeur locative pour le foncier bâti. Cette base d'imposition peut aussi faire l'objet d'exonérations partielles ou totales.

Le local : unité d'imposition

Chaque ensemble de propriétaires reçoit un impôt individualisé au local, qui constitue donc l'unité d'imposition. Un local appartient à un et un seul compte propriétaire [5], c'est-à-dire un ensemble de propriétaires solidaires au sens de l'impôt. Par abus de langage, nous appellerons « propriétaire » ce qui sera toujours en réalité un compte propriétaire. Pour plus

d'information sur le local et son utilisation dans les Fichiers fonciers, il est préférable de se référer au guide de prise en main des Fichiers fonciers.

La pev : unité de calcul de l'impôt

Cependant, si l'impôt est payé et présenté au local, le calcul se fait à la « pev » (partie d'évaluation). Cette pev est l'élément de gestion du bâti. Elle correspond à une fraction de local caractérisée par son usage, et faisant l'objet d'une évaluation distincte par les services des impôts.

À titre d'exemple, une maison individuelle peut posséder deux pev : l'une pour l'habitation principale et l'une pour la piscine. Les services des impôts calculeront séparément les deux entités, avec des coefficients différents. Cependant, sur l'avis d'imposition, un seul impôt sera demandé pour le local.

Un local peut ne posséder qu'une seule pev. Il existe une tendance de fond à fusionner ces deux notions, c'est-à-dire à s'arranger pour que chaque local possède une et une seule pev : ainsi, depuis 2015, les locaux professionnels révisés ne possèdent qu'une seule pev. Des expérimentations sont en cours pour séparer, au sein des locaux d'habitation, les locaux à usage d'habitation pure et les locaux à usage de dépendance non incorporés à l'habitation principale.

Dans le reste du rapport, nous traiterons de l'imposition à l'échelle de la pev.

Tous les éléments bâtis ne sont pas concernés par l'impôt

Parmi les éléments bâtis, tous ne sont pas concernés par l'impôt. Ainsi, un élément visible sur une photo aérienne, ou par une étude de terrain peut se retrouver inscrit différemment dans les Fichiers fonciers.

En effet, certaines catégories de bâtis sont exonérées de plein droit (notamment les locaux publics et les bâtiments agricoles : cf infra). En théorie, ces locaux devraient être présents dans les Fichiers fonciers, mais indiqués en tant que local exonéré de taxe foncière. En pratique, cela peut se traduire différemment dans les Fichiers fonciers :

- le local n'est pas présent
- le local est présent, mais ses informations sont peu remplies (surface égale à 0 et valeur locative égale à 0)
- le local est présent, correctement renseigné, et fait l'objet d'une exonération permanente.

C'est notamment le cas des mairies, qui peuvent faire partie de ces 3 catégories

Champ d'application

L'impôt s'applique à 4 types de construction :

- les constructions proprement dites,
- les installations assimilables à des constructions,
- les bateaux utilisés en un point fixe,
- et enfin, certains terrains qui par leur nature sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Biens taxés

Tous les biens constitués « en dur » sont passibles de la taxe foncière. C'est par exemple le cas des hangars, pavillons de chasse et tribunes de stades sportifs. À l'inverse, les constructions facilement transportables (cabines, baraques foraines, etc.), ne sont pas taxés.

Les chalets de montagne, et les habitations légères de loisir fixées au sol rentrent dans le champ de la taxe foncière.

Les abris de jardin sont par nature exonérés de taxe foncière, sauf si leur dimension est non négligeable et qu'ils sont fixés au sol.

Les constructions de petites dimension

En théorie, les bâtis de petites dimensions (distributeurs d'essence, pylônes électriques, etc.) seraient soumis à la taxation foncière. Cependant, au vu de leur très faible dimension, l'usage est de négliger cette taxe. En pratique, cela conduit à ne pas avoir de locaux présents dans les Fichiers fonciers pour ce genre de produits.

Au niveau juridique, la différence est claire. Cependant, le caractère de fixation au sol est assez complexe à appréhender, et reste difficile à contrôler. La plupart du temps, les abris de jardins sont donc non taxés, d'autant plus qu'une partie d'entre eux ne font pas l'objet d'une déclaration au titre de l'urbanisme.

Ouvrages d'art et infrastructures

Les ouvrages d'arts privés sont indiqués dans les Fichiers fonciers. Ainsi, on peut repérer les (rares) barrages privés. En théorie, nous devrions retrouver aussi les ponts privés. Cependant, ceux-ci étant majoritairement présents dans les complexes industriels, nous ne disposons pas forcément de l'information [6].

Les routes privées sont bien présentes.

Concernant les chemins de fer, ceux-ci sont en théorie taxés comme :

- « non bâti » (cgrnum = '12') s'il s'agit de voies principales de circulation et leurs dépendances
- « bâti » si les voies dépendent du service de l'exploitation (c'est-à-dire voies de chantier, d'ateliers, de chargement / déchargement de marchandises....) [Z].

Les tests concernant cette répartition n'ont cependant pas été réalisés à ce stade.

Bateaux

Les bateaux fixés utilisés en tant que commerce ou habitation sont en théorie passible de la taxe foncière.



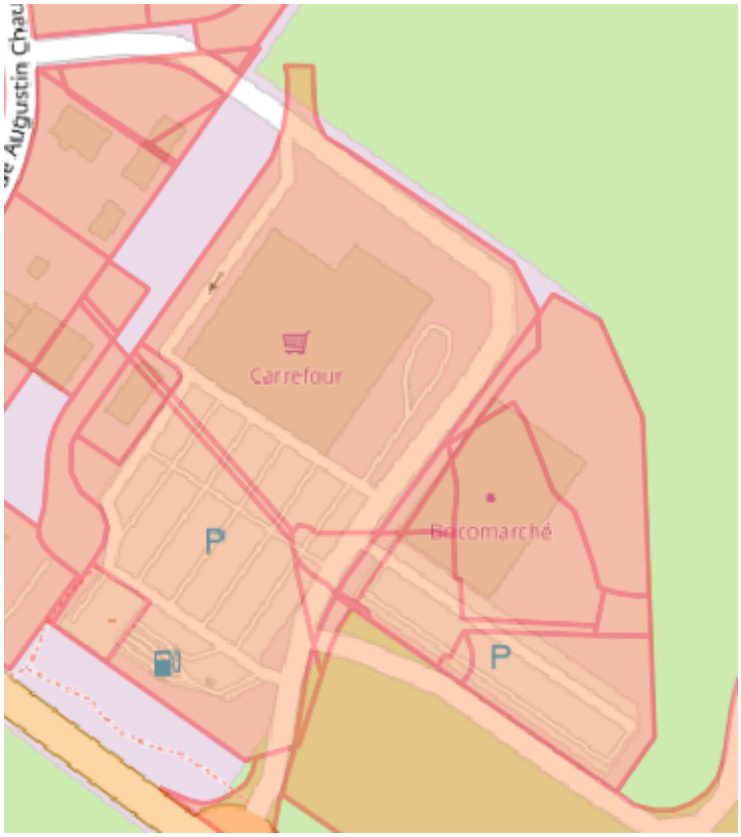
Terrains non bâtis

Les dépendances des bâtiments sont généralement considérées comme bâties. En pratique, cela signifie que ces alentours ne sont pas passibles de la taxe sur le foncier non bâti. Ainsi, une maison avec un petit jardin, ou un parking de centre commercial sera souvent taxé

uniquement sur le bâti. À l'inverse, un grand jardin pourra être taxé en partie en foncier non bâti.

Outre ce cas très classique, certains terrains non construits peuvent parfois être affectés au type bâti. Il s'agit cependant d'exceptions.

http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/312-PGP



Exemple d'un centre commercial : toutes les parcelles en rouge (donc centre commercial + parking) sous passibles de la taxe sur le foncier bâti

Biens particuliers

Les aérodromes commerciaux et les terrains de campings sont considérés comme passibles de la taxe foncière bâtie.

Il n'existe aucun lien juridique entre la taxation foncière et le permis de construire

Les permis de construire (et plus généralement toutes les autorisations au titre de l'urbanisme), est totalement indépendant de la taxation foncière. En d'autres termes :

- un immeuble dont le permis de construire a été autorisé peut ne pas être taxé, que ce soit en application de la loi, ou à la suite d'une erreur.

- Un immeuble construit illégalement peut être soumis à une taxation.

Le permis de construire sert toutefois de déclencheur

L'autorisation d'un permis de construire (ou son achèvement) est cependant toujours notifiée aux services locaux des impôts, qui s'en servent pour inciter le contribuable à déclarer sa nouvelle construction.

Dans le cas général, un local présent dans les Fichiers fonciers a bien fait l'objet d'un permis de construire : les deux cas présentés ci-dessus ne sont que des exceptions assez rares.

La recherche des locaux construits sans permis de construire

Le croisement d'une occupation des sols ou d'une cartographie des constructions physiques [8] avec les Fichiers fonciers peut ainsi permettre de repérer les constructions illégales n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration d'imposition. En première approximation, on peut considérer que ces locaux n'ont pas fait non plus l'objet d'un permis de construire.

Cependant, il existe les locaux totalement légaux, qui sont par nature non imposés. Il s'agit par exemple des locaux publics.

La valeur locative des locaux d'habitation et son calcul

Les types de locaux (rappel)

Les locaux se partagent en plusieurs types :

- les locaux à usage d'habitation, déclarés à l'aide des formulaires H1 et H2.
- Les locaux d'activité industriels.
- Les locaux à usage professionnel « ordinaire ». Ils contiennent la majorité des locaux à usage d'activité (bureaux, ateliers, commerces, etc.), soient environ 3,8 millions de locaux à l'échelle nationale.

À partir du millésime 2017, les locaux à usage d'activité ont fait l'objet d'une réforme, qui met à jour leur valeur locative. **En raison de l'impact important de cette réforme, ces locaux à usage d'activité dits « ordinaires » font l'objet d'une partie séparée.** Cette partie ne traitera donc que des locaux à usage d'habitation. Pour rappel, on peut trouver le type d'évaluation d'un local par le champ « ccoeva », présent dans la table des locaux.

Cadrage national

Sur les 52,36 millions de locaux à l'échelle nationale :

- 48,98 millions concernent des locaux d'habitation ou des dépendances d'habitation ;
- 3,01 millions sont des locaux commerciaux « ordinaires » ; à ceux-ci, il faut ajouter 116 000 locaux évalués d'après leur bail, et qui servent donc de base pour évaluer les autres locaux commerciaux ordinaires ;
- 111 000 locaux sont évalués par méthode comptable ;
- 200 000 sont concernés par une évaluation spécifique aux transformateurs ;
- 60 000 locaux sont évalués par voie d'appréciation directe.

Détermination des valeurs locatives des locaux d'habitation

Chaque local d'habitation est caractérisé par :

- **la forme du local.** Une maison sera taxée différemment d'un appartement.
- **son secteur d'imposition**. Il s'agit d'une commune ou d'une partie de commune, qui sert de base sectorielle. Ainsi, un logement situé en plein centre de Paris ne sera pas taxé de la même manière qu'un logement situé à Amiens, et ce même si ses caractéristiques sont similaires.
- **Une catégorie de classement cadastral**. Il s'agit d'un indicateur de la qualité du local selon un classement en 8 catégories. Ainsi, à surface et secteur équivalent, un appartement des années 1950 ne sera pas taxé de la même manière qu'un appartement neuf. La catégorie d'un local ne dépend cependant pas que de l'année de construction : elle dépend en théorie de l'architecture du local, la qualité de la construction, la distribution du local et des équipements présents.

Modalités des trois caractéristiques

Critères	Modalités possibles.
Secteur d'imposition	
Type de local	Maison, appartement, dépendance isolée
Catégorie de classement cadastral	8 modalités pour l'habitation, 4 pour les dépendances d'habitation. Il est cependant possible de créer des catégories intermédiaires.

Il y aura donc, pour chaque secteur d'imposition, 20 valeurs locatives de référence [9], calculées au m². Les maisons en classement cadastral « 5 » seront ainsi évaluées à part des appartements en classement cadastral « 4 ».

Surface fiscale

Le contribuable doit déclarer la surface fiscale de son local. Cette surface diffère de la surface habitable. En effet, la surface fiscale prend en compte toute la surface au sol, y compris celle dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m. Les surfaces occupées par des cheminées, chaudières, éviers, baignoires, etc sont aussi prises en compte.

En pratique, la surface fiscale sera donc supérieure à la surface « loi Carrez ».

Surface réelle et surface pondérée

Pour chaque local, les impôts calculent sa surface équivalente, déterminée selon sa surface brute et des équipements présents dans le logement [10].

Ainsi, le contribuable va déclarer une surface fiscale d'habitation de 100 m² avec eau courante, ainsi qu'un garage de 20 m² incorporé à l'habitation. Ces surfaces seront bien les surfaces réelles.

De son côté, l'administration fiscale calculera la surface équivalente, égale à 116 m² [11]. **Dans les Fichiers fonciers, les surfaces inscrites sont les surfaces réelles.**

Cette surface pondérée a un intérêt fiscal. Cependant, elle n'a aucun intérêt pour les usages liés à l'aménagement du territoire. Son mode de calcul ne sera donc pas traité ici [12].

Éléments de modulation

Chaque local possède en outre 4 coefficients de modulation :

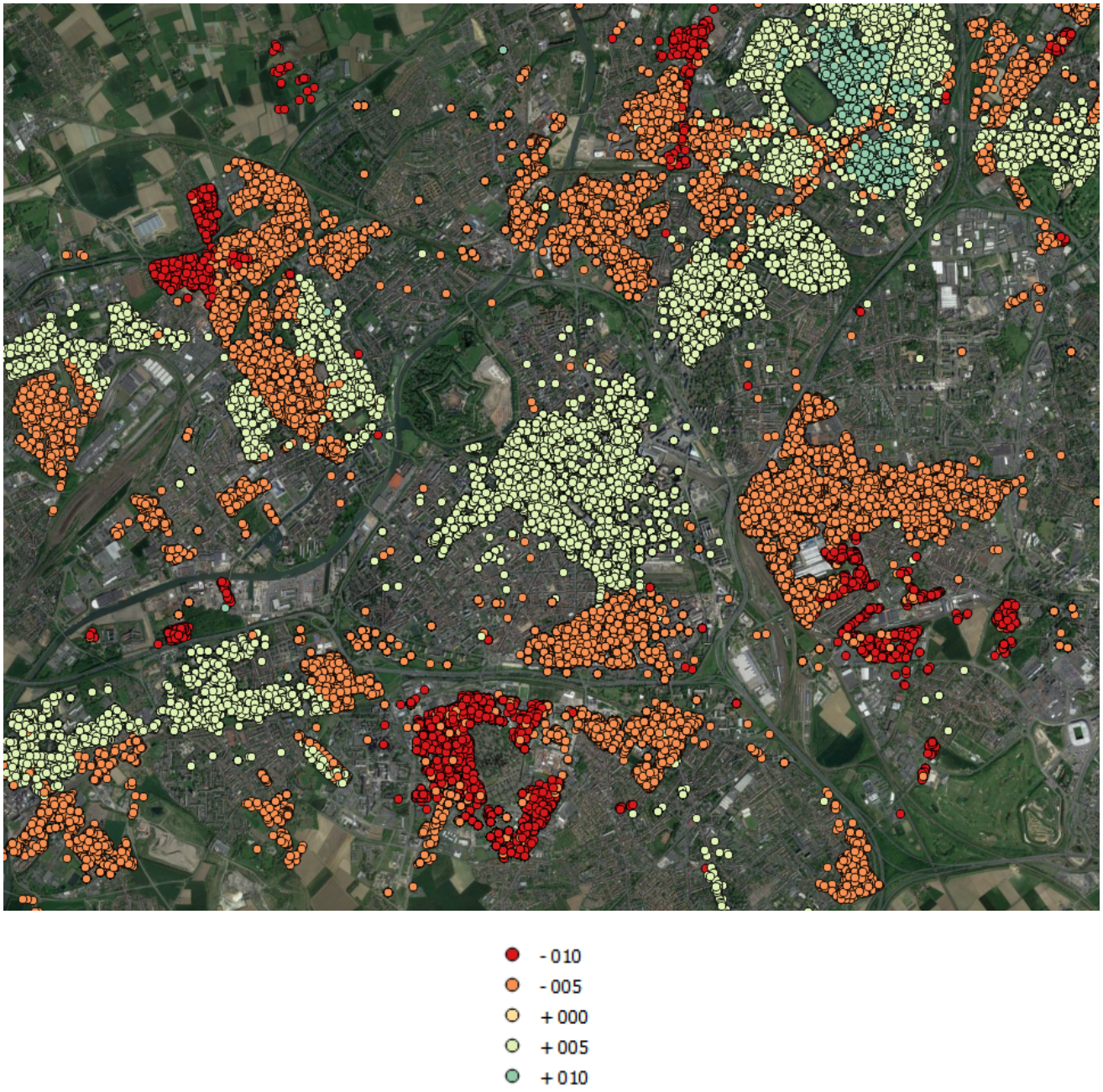
- le coefficient d'entretien, qui traduit l'état d'entretien de l'habitation,
- un coefficient de situation, somme d'un coefficient de situation particulière et d'un coefficient de situation générale
- un correctif d'ascenseur pour les locaux situés dans un immeuble collectif.

Les modalités sont les suivantes [13] :

Critères	Modalités possibles.

Coefficient d'entretien	Varie de 0,8 (état mauvais) à 1,2 (bon état), par pas de 0,1
Coefficient de situation générale	De -0,10 à +0,10, par pas de 0,05, pour chacun des coefficients. Si le coefficient de situation générale vaut +0,1 et le coefficient de situation particulière -0,05, le coefficient de situation vaudra +0,05.
Coefficient de situation particulière	
Correctif d'ascenseur	Pour les immeubles avec ascenseur, vaut + 0,05 pour les locaux au 2e étage ou plus. Pour les immeubles sans ascenseurs, vaut -0,05 pour le 4e étage, -0,10 pour le 5e et -0,15 pour le 6e étage ou plus

Ces correctifs sont déterminés par les impôts, après avis de la commission communale des impôts. La somme de ces éléments est nommé « correctif d'ensemble ». Ce correctif peut donc varier entre 0,45 [14] et 1,45 [15]. Ce correctif ne porte que sur la partir d'habitation, et non sur les éléments d'équivalence.



Répartition du coefficient de situation générale sur une commune et ses alentours. Source : Fichiers fonciers 2017

Tarif de base

Les services fiscaux déterminent, pour chaque type de local et chaque classement cadastral, un local de référence. Ce local est évalué de manière indépendante, et servira de base pour calculer les valeurs locatives des autres locaux. Ainsi, si ce local de référence fait 100 m^2 et a une valeur locative de 2000 €, ce tarif sera de 20 €/m^2.

Calcul de la valeur locative

La valeur locative vaut donc :

```
VL = tarif de base au m² x surface pondérée x modulations
```

Un local possédant les caractéristiques suivantes :

- appartement,
- de classement cadastral 5,
- situé en centre-ville de Besançon.

Aura par exemple un tarif de base de 50 € / m² [16]. Ce tarif est déterminé par arrêté, pour chaque catégorie de biens.

En fonction de sa surface réelle, de son classement cadastral et de ses équipements, cet appartement a une surface pondérée de 120 m².

Cet appartement est en état passable (coefficient de 1). Son quartier est très bien situé (bonne situation excellente, coefficient de situation général de 1,1), mais cet appartement est mal situé dans ce quartier (situation médiocre, coefficient de situation particulière de -0,05). Il est situé au 4e étage d'un immeuble avec ascenseur (coefficient d'ascenseur de +0,05). Son correctif d'ensemble sera donc égal à 1,1.

Sa valeur locative sera donc égale à 50 × 120 × 1,1 = 6 600.

Il faut cependant rappeler que l'impôt est dû pour 3 collectivités (EPCI, commune et département).

Avec un taux de 20 % pour le département, 10 % pour l'EPCI et 30 % pour la commune, si le local ne fait pas l'objet d'exonérations particulières, l'impôt dû sera de : 6 600 × 0,20 × 0,5 = 660 € pour le département [17], 330 € pour l'EPCI et 990 € pour la commune, soit un total de 1 980 €.

Récapitulatif des informations

Il est possible, pour un contribuable, de disposer des éléments de calcul de ses impôts. Dans ce cas, une fiche lui est transmise. Elle récapitule tous les éléments servant pour le calcul de l'impôt, à savoir :

- les éléments de localisation du bâti,
- les éléments d'identification du propriétaire,

- le descriptif du local permettant de calculer l'impôt (type, affectation, surface, local de comparaison, coefficients et correctifs, surface pondérée, puis valeur locative).

Descriptif d'un local

Situation du local

Commune	: [redacted]				
Adresse	: [redacted]				
Réf. cadastrales	: Préfixe	Section [redacted]	N° plan [redacted]		
	Bâtiment [redacted]	Escalier [redacted]	Niveau [redacted]	Local [redacted]	
	N° invariant [redacted]				

Titulaires de droit et occupant

Titulaires de droits	Occupant du local
[redacted] /Propriétaire Indivision	occupation par le propriétaire (TH)
00[redacted] AV [redacted]	[redacted]
[redacted] /Propriétaire Indivision	
00[redacted] AV [redacted]	

Descriptif du local

Nature du local : Appartement		Méthode d'évaluation :
Zone TEOM : taux plein	Motif d'exonération :	Coefficient de réduction :
Catégorie loi 48 :	Loyer de 48 en valeur de l'année :	

Descriptif de la partie principale

n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des élts de confort (m²)	Surface pond. nette (m²)	VL 70 retenue (€)	VL année (€)
[redacted]	[redacted]	[redacted]	local à usage d'habitation	6	87	5	[redacted]	+ 000	+ 005	120	+ 000	35	143	762	4 030
[redacted]	[redacted]	[redacted]													

Eléments incorporés

	Surface	Pondération
Garage		
Cave		
Grenier		
Terrasse		

Descriptif des dépendances

Nature	Surface (m²)	Coeff. de pondération	Coeff. SP	Coeff. entretien	Equivalence superf. des élts de confort (m²)
Grenier/cave	4	0,2	+ 000	120	

Fiche récapitulatif de l'identification et de l'imposition d'un local.

Changement de la valeur locative

Une fois définie, la valeur locative d'un local ne subit pas de modification si le local n'est pas modifié (hors actualisation, cf infra). Cependant, une nouvelle valeur locative est assignée dans les cas suivants.

Modalité	Signification
CN	CONSTRUCTION NOUVELLE
AC	ADDITION DE CONSTRUCTION

DP	DEMOLITION PARTIELLE
CA	CHANGEMENT D AFFECTATION
CC	CHANGEMENT DE CONSISTANCE
DT	DEMOLITION TOTALE
ME	MODIFICATION DES CRITERES D EVALUATION
CX	MODIFICATION SUITE A CONTENTIEUX
CI	CHANGEMENT DE L IDENTIFICATION DU LOCAL
CU	CHANGEMENT D UTILISATION
DL	DIVISION DE LOCAUX
RL	REUNION DE LOCAUX

De manière générale, toute modification de l'affectation ou de la forme du local conduit à une nouvelle définition de la valeur locative.

Mise à jour de la valeur locative

En dehors des cas précédents, la valeur locative reste la même pour un local. Cependant, chaque année, cette valeur est revalorisée d'un pourcentage forfaitaire, voté au niveau national, s'appliquant de manière uniforme à tous les locaux.

Par exemple, un local est construit en 2013. Sa valeur locative est de 2 000. En 2014, le local n'a pas été modifié. La valeur locative sera de 2 018 (revalorisation forfaitaire de 1,009). Au cours de l'année 2014, la construction est étendue (surface doublée). La valeur locative de 2015 sera de 4 072 (multiplication par deux de la VL 2014 due à l'extension et application de la revalorisation 2014-2015).

Présence de ces éléments dans les Fichiers fonciers

Entête	Nom	Table
Type de local	Dteloc	Table des locaux (pb0010_local)

Catégorie de classement cadastral	Dcapec (ou dcapec2 pour prendre la donnée redressée par le Cerema) [18]	pb21_pev
Superficie des pièces principales	dsupdc	pb40_pevprincipale
Surface des dépendances incorporées à l'habitation [19]	dsueic1, dsueic2, dsueic3, dsueic4	pb40_pevprincipale
Surface pondérée	dsupot	pb21_pev
Coefficient de situation particulière	dcsplc_a [20]	pb21_pev
Coefficient de situation générale	dcsglc_a	pb21_pev
Correctif d'ascenseur	dcralc_a	pb21_pev
Valeur locative 1970 (non usitée)	dvlper	pb21_pev
Valeur locative en valeur de l'année	dvlpera	pb21_pev
Code nature du changement d'évaluation	dnatcg	Table des locaux (pb0010_local)

Conclusion : la valeur locative a un faible intérêt métier

La valeur cadastrale est en soi peu utilisable : elle ne reflète pas forcément l'état du marché. De même, sa faible mise à jour en fait une variable totalement obsolète. Dans ce cas, elle ne peut non plus être utilisée pour comparer les locaux entre eux. Deux locaux similaires peuvent ainsi avoir des valeurs locatives très différentes.

Il n'est donc pas conseillé aujourd'hui d'utiliser les valeurs locatives, que ce soit pour comparer les locaux ou avoir une idée de leur loyer. Le seul intérêt de ces valeurs locatives est de pouvoir calculer une imposition.

Les éléments constitutifs du calcul peuvent cependant être utilisés

La valeur locative n'a donc pas d'intérêt dans les domaines de l'aménagement du territoire. Cependant, certains éléments du calcul peuvent être utilisés. Il s'agit notamment :

- de l'étage pour les appartements, élément peu sujet aux modifications,
- de la présence ou non d'un ascenseur,
- des éléments de confort,
- les surfaces,
- les évolutions d'imposition, qui peuvent renseigner sur les modifications du local.

La valeur locative des locaux professionnels ordinaires depuis le 1er janvier 2017

La réforme des valeurs locatives

La loi de finances rectificative pour 2010 a lancé un processus de redéfinition de la valeur locative pour les locaux d'activité. Après plusieurs phases de test, cette réforme est entrée en vigueur au 1er janvier 2017 (millésime 2017 des Fichiers fonciers).

Périmètre de la réforme

Cette réforme touche tous les locaux à usage professionnel (soient 3,4 millions de locaux), c'est-à-dire les locaux commerciaux [21] ou affectés à une activité libérale. À l'inverse, ne sont pas concernés :

- les locaux à usage d'habitation,
- les locaux industriels et commerciaux évalués selon une méthode comptable. En d'autres termes, la plupart des complexes industriels, pour lesquels les informations dans les Fichiers fonciers ne sont pas forcément exhaustives, ne verront pas leur fiabilité améliorée,
- les locaux professionnels évalués selon la méthode du barème, c'est-à-dire ceux présentant une évaluation comparable quelle que soit leur localisation (concerne principalement les ports de plaisance et les autoroutes). [22]

À partir de 2017, un champ indique si les locaux ont été ou non révisés [23].

Principe de la réforme

La réforme a deux objectifs :

- mettre à jour les données liées aux locaux commerciaux,
- redéfinir une nouvelle méthode de calcul de la valeur locative.

Mise à jour des données

Les données liées aux locaux commerciaux, anciennement qualifiées de moyennement fiable, ont été mises à jour. On peut maintenant considérer que de les descriptifs des locaux professionnels ordinaires sont fiables, et contiennent des données plus fines.

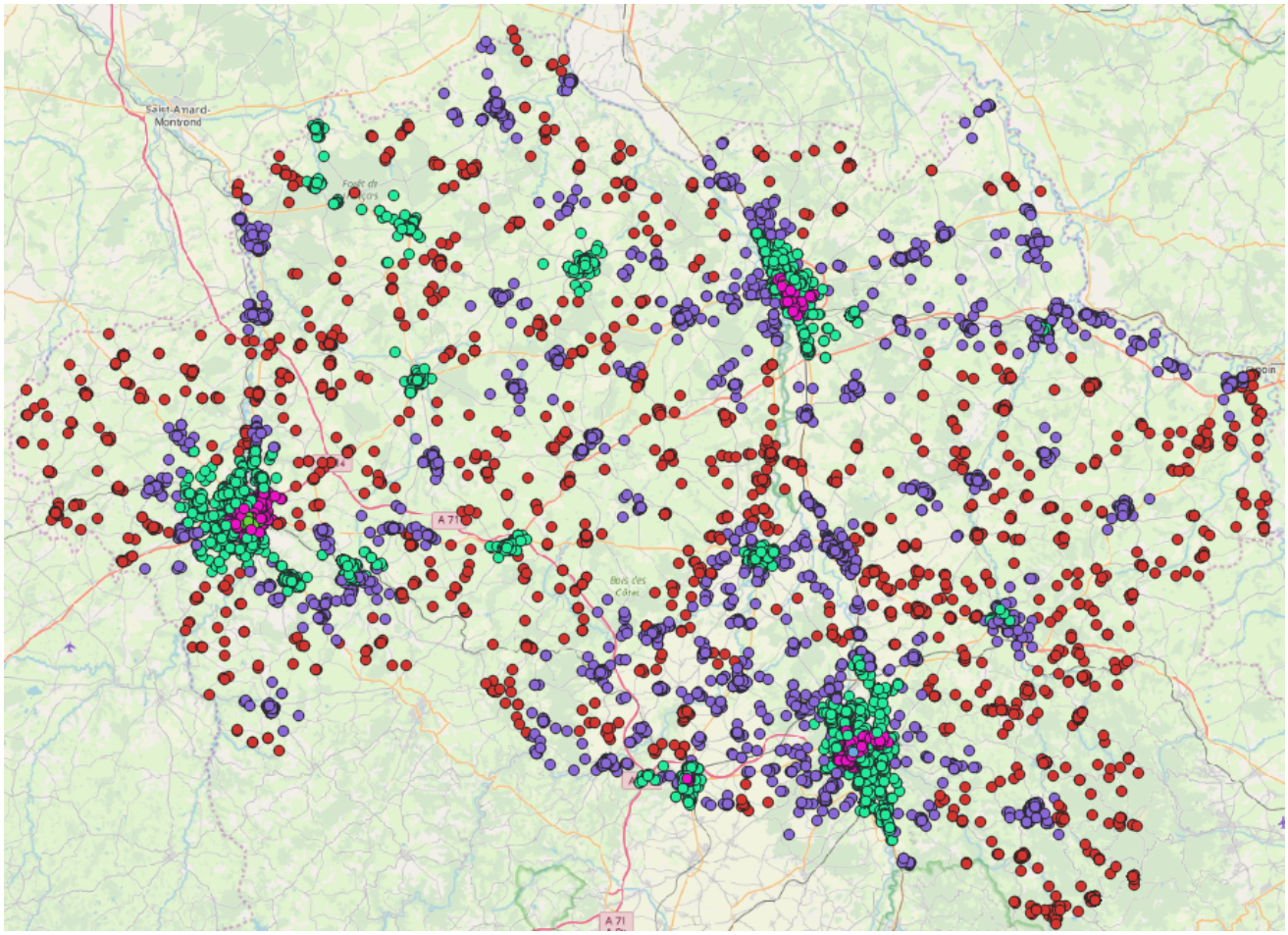
Principe de la définition de la nouvelle valeur locative

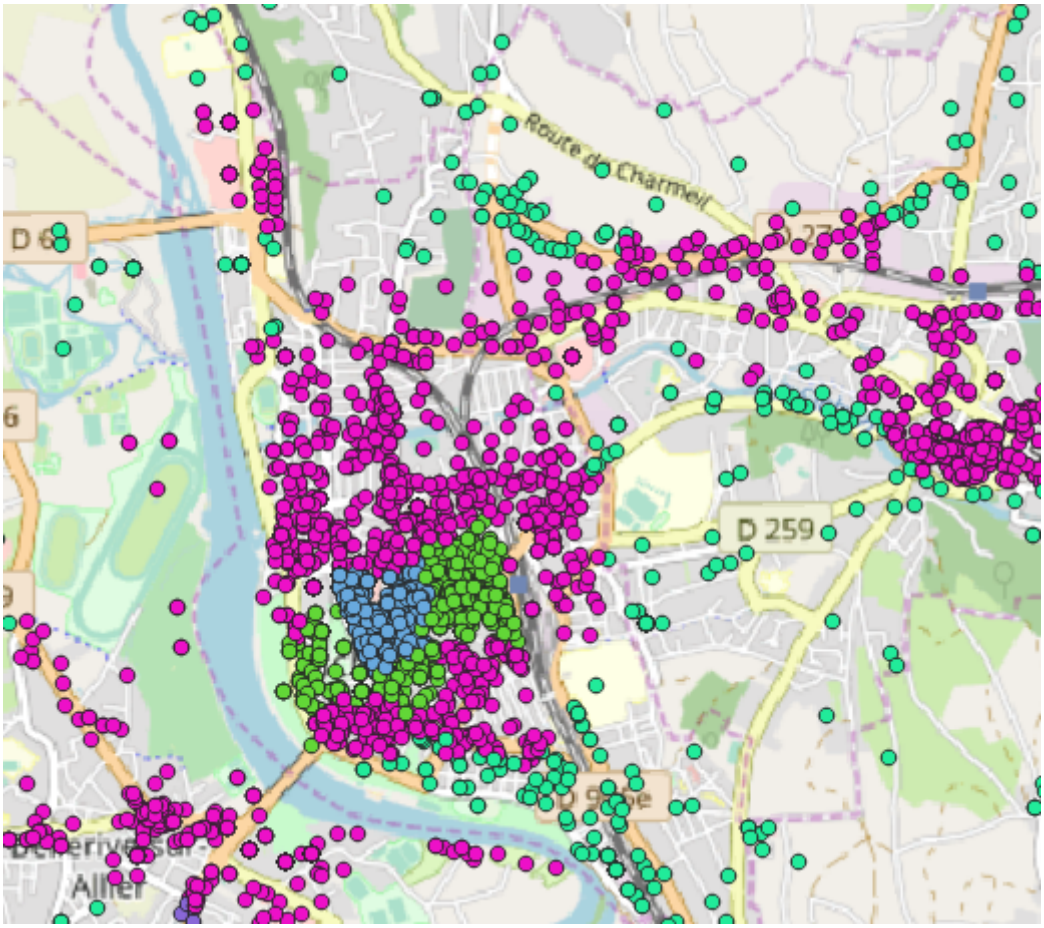
Chaque local fait l'objet d'un double classement :

- selon la catégorie de local, c'est-à-dire par rapport à l'usage prévisible du local. Chaque local est classé dans l'une des 39 catégories définies par avance.
- Selon sa localisation. En parallèle, chaque département définit des secteurs d'évaluation, représentant un marché locatif homogène. Chaque département définit le nombre de secteur, qui est en pratique autour de 6 à l'échelle du département.

Pour chaque secteur et pour chacune des catégories, un tarif au m^2 est défini : c'est en fonction de ce tarif que la valeur locative cible est définie.

Ces secteurs et ces tarifs sont publiés aux recueils des actes administratifs des départements [24]. On peut en outre retrouver les données de taxation à l'adresse suivante : https://www.impots.gouv.fr/portail/revision-des-valeurs-locatives-des-locaux-professionnels.
De même, ces données sont présentes dans les Fichiers fonciers [25].


Saint-Amand-
Montrond
A 71
Bois des
Côtes
A 71



Exemple des 6 secteurs du département de l'Allier (à gauche) et sur la ville de Vichy (à droite). Chaque couleur correspond à un secteur homogène

Calcul de la valeur locative révisée brute

La valeur locative est ainsi égale à :

```
Valeur locative révisée brute = Surface x tarif x coef localisation
```

Exemple : un bureau de 100 m² est présent dans le secteur 1, sans modulation de localisation. Dans ce secteur, à partir des loyers réels [26], la commission départementale a défini un tarif égal à 50€/ m². La valeur locative brute sera donc égale à 5 000 €.

Le coefficient de localisation

Au sein de chaque secteur, un coefficient de localisation peut être défini pour certaines parcelles ou plusieurs sections. Ce coefficient de localisation peut prendre les valeurs 0,85, 0,9, 1, 1,10 ou 1,15. Il vient moduler la valeur révisée. En pratique, selon les départements, ce coefficient de localisation peut être systématique ou peu usité.

Les dispositifs transitoires

Le mode de calcul ci-dessus induit des modifications significatives dans les valeurs locatives par rapport au mode de calcul précédent. Afin de ne pas modifier trop brutalement l'imposition, plusieurs dispositifs ont été inclus :

- un dispositif de neutralisation, pour garantir la même enveloppe globale de l'impôt perçu (même montant total avant et après la réforme),
- un dispositif de « planchonnement » pour éviter de trop grandes différences entre les valeurs locatives avant et après réforme,

Au vu de leur trop grande complexité, et de leur intérêt limité en urbanisme, ces dispositifs ne seront pas décrits ici [27].

Il existe en outre un dispositif de lissage sur 10 ans pour passer de l'ancienne à la nouvelle cotisation [28]. Le taux voté, comme l'application de ce dispositif de lissage, n'est pas présent dans les Fichiers fonciers 2017. Par contre, les données de lissage font leur apparition à partir du millésime 2018.

Lien entre la valeur locative et l'impôt payé

L'impôt redevable par le contribuable est égal à la valeur locative multipliée par 0,5 [29] et par le taux d'imposition des collectivités. Le nouvel impôt est donc égal à :

```
Impôt = valeur locative révisée x 0,5 x taux voté par les collectivités
```

Catégorie du local

Chaque local commercial est classé dans une des 39 catégories définies. Ainsi, les 3,8 millions de locaux ont dû déclarer leur appartenance à l'une de ces catégories. Il s'agit de catégories liées à la forme du local (ce pour quoi le local a été créé).

Contenu des Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers contiennent un champ « ccocac » dans la table des pev. Celui-ci représente les 39 catégories, caractérisées par 3 lettres et un chiffre. Par exemple, la pev peut être inscrite en tant que « MAG1 ». Les 3 premières lettres indiquent qu'il s'agit d'un magasin, et MAG1 indique que le local a accès sur rue, et que sa surface est inférieure à 400 m^2.

Les 10 catégories générales

Ces 39 catégories peuvent être regroupées selon 10 catégories générales, représentées par les 3 premières lettres du code ccocac. Ces catégories sont données à titre indicatif, celles-ci n'apparaissant pas en tant que champ spécifique dans les Fichiers fonciers.

Nom de la catégorie	Commentaires [30]
Magasins et lieux de vente	Regroupe tous les espaces de vente. On retrouve ainsi dans cette catégorie les commerces et services (coiffeurs, agences bancaires, restaurants, etc.).
Bureaux et locaux divers assimilables	Cette catégorie reprend toutes les activités de bureaux, ainsi que les activités de service sans espace de vente (notamment les activités médicales).
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	On retrouve dans cette catégorie les espaces de stockage (hangars, entrepôts, silos, etc.), et les parkings à usage professionnels. Les parkings peuvent ainsi être privés (parking à usage des employés ou des véhicules de service), publics (parkings couverts dans un complexe commercial) ou constituer une activité (parkings couverts et/ou souterrains exploités par une entreprise privée).
Ateliers et autres locaux assimilables	Regroupe les activités d'artisanat ou de réparation/transformation (service après-vente avec atelier de réparation, garage automobile, etc.). On retrouve en outre les activités d'hébergement d'animaux.
Hôtels et locaux assimilables	Cette catégorie reprend les hôtels, foyers d'hébergement et auberges de jeunesse.
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	Regroupe les cinémas, théâtres, patinoires, musées, salles de conférence, piscine, discothèques, hammam et saunas. On retrouve dans cette catégorie les centres de loisirs et locaux cultuels. On retrouve les campings dans cette catégorie.
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	Locaux à usage d'enseignement publics et privés.
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	On retrouve dans cette catégorie les cliniques et établissements hospitaliers, maisons de repos et de retraite. Cependant, les cabinets médicaux sont classés dans la catégorie « bureau ».

Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	Usines et opérations d'extractions. Dans les deux cas, la présence d'outillage doit être important. Ainsi, certains centres de réparation avec un faible outillage seraient plutôt classés en tant qu'atelier. À l'inverse, si l'outillage nécessaire est important, ce centre sera classé dans cette catégorie.
Autres établissements	Pour déclarer dans cette catégorie, il est nécessaire de remplir le prix de revient ou d'acquisition du terrain et des constructions. Elle est donc réservée à des locaux très particuliers.

Les 39 catégories

La déclaration d'impôts demande au contribuable de positionner le local dans une des 39 catégories ci-dessous. Si un local possède plusieurs de ces utilisations (garage automobile avec atelier de réparation et surface de vente par exemple), il sera classé dans la catégorie représentant la plus grande surface.

La déclaration d'impôts demande au contribuable de positionner le local dans une des 39 catégories ci-dessous. Si un local possède plusieurs de ces utilisations (garage automobile avec atelier de réparation et surface de vente par exemple), il sera classé dans la catégorie représentant la plus grande surface.	**Catégorie de local professionnel**
Magasins et lieux de vente	
MAG1	Boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m²)
MAG2	Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m²)
MAG3	Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m²)
MAG4	

	Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)
MAG5	Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²)
MAG6	Stations-service, stations de lavage et assimilables
MAG7	Marchés
Bureaux et locaux divers assimilables	
BUR1	Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien
BUR2	Locaux à usage de bureaux d'agencement récent
BUR3	Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	
DEP1	Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel
DEP2	Lieux de dépôt couverts
DEP3	Parcs de stationnement à ciel ouvert
DEP4	Parcs de stationnement couverts
DEP5	Installations spécifiques de stockage

Ateliers et autres locaux assimilables	
ATE1	Ateliers artisanaux
ATE2	Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance
ATE3	Chenils, viviers et autres locaux assimilables
Hôtels et locaux assimilables	
HOT1	Hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique)
HOT2	Hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)
HOT3	Hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique)
HOT4	Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse
HOT5	Hôtels clubs, villages de vacances et résidences hôtelières
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	
SPE1	Salles de spectacles, musées et locaux assimilables
SPE2	Établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs
SPE3	Salles de loisirs diverses

SPE4	Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)
SPE5	Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)
SPE6	Établissements de détente et de bien-être
SPE7	Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	
ENS1	Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif
ENS2	Établissements d'enseignement à but lucratif
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	
CLI1	Cliniques et Établissements hospitaliers
CLI2	Centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, halte-garderies
CLI3	Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables
CLI4	Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux

Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	
IND1	Établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés
IND2	Carrières et Établissements assimilables
Autres établissements	
EXC1	Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire

Précautions d'usage

Il faut rappeler que les Fichiers fonciers ne contiennent pas toujours les locaux publics. En particulier, dans les catégories ENS et CLI (enseignement et santé), les structures publiques peuvent ne pas être représentées. Il est ainsi probable que la catégorie « ENS » ne reprenne que les universités et l'enseignement privé.

De même, il faut rappeler que l'information est remplie au local, et non au bâtiment. Ainsi, seule l'activité principale sera remplie. Imaginons le cas d'une société de prestation qui possède 5 parkings pour ses besoins propres. Dans le premier cas ces 5 parkings sont autant de locaux isolés : elle possédera donc un local principal classé en BUR1 ou BUR2, et 5 locaux classés en DEP3 ou DEP4. Dans le deuxième cas, elle ne possède qu'un local, qui sera classé en BUR1 ou BUR2.

En d'autres termes, le dénombrement de locaux doit se faire avec une certaine prudence : il faut rappeler que le découpage des locaux ne correspond pas à un découpage d'entreprise, mais avant tout à une logique fiscale. L'approximation 1 local d'activité = une entreprise doit être effectuée avec un certain recul [31].

L'utilisation des catégories

Certaines catégories sont très générales : c'est notamment le cas des catégories « MAG » et « BUR », qui regroupent des activités très différentes.

À l'inverse, certaines catégories sont très spécifiques. Il est ainsi possible de repérer :

- les lieux de culte,
- les maisons de retraite,
- les lieux d'enseignement,
- les hôtels, différenciés selon leur confort (nombre d'étoiles),
- les campings, différenciés selon leur confort (nombre d'étoiles),
- les parkings et surfaces de stationnement.

Des usages sur la présence des lieux de loisir, et leur répartition sur le territoire pourraient aussi voir le jour. De même, il existe un potentiel, à confirmer, sur le repérage des entrepôts logistiques, classés en théorie en DEP2. Il faudrait cependant vérifier que cette catégorie ne contienne pas de locaux « parasites », c'est-à-dire liés à des stocks de commerce.

Lien avec le code NAF

Les Fichiers fonciers contiennent le code NAF de l'occupant du local (variable cconac). Dans ce cadre, il est possible d'avoir une information plus précise sur l'occupation exacte.

Cependant, le code NAF n'est pas indiqué sur tous les locaux (notamment les locaux vacants). De même, le code NAF peut être soumis à interprétation, notamment si le local a plusieurs activités à cheval sur plusieurs codes NAF.

À l'inverse, la catégorie du local reprend la forme du local. Cette forme est déclarée de manière exhaustive, sans s'occuper de la question de l'occupation.

Ces deux variables sont ainsi complémentaires, la catégorie se concentrant sur la question de l'offre en termes de locaux commerciaux, et le code NAF se concentrant sur les activités effectuées par l'occupant.

Le code NAF est considéré comme fiable et la catégorie comme très fiable.

Surfaces d'activité

La surface d'activité a elle aussi été réformée. Elle se distingue maintenant en 5 postes servant à calculer la surface pondérée utilisée pour le calcul de l'impôt.

Parties principales et secondaires

Les surfaces se distinguent entre surfaces principales, secondaires et de stationnement. On considère comme surfaces principales les surfaces essentielles à l'activité du local.

Par exemple, dans le cas d'un commerce, il s'agit des surfaces accessibles à la clientèle. Pour les bureaux, il s'agit des pièces, couloirs, salles de réunion, sanitaires, couloirs et locaux de réserve.

À l'inverse, les surfaces secondaires correspondent à des espaces dont le potentiel commercial est plus faible. Pour le commerce, il s'agit des espaces techniques ou de stockage (cuisines, réserves, chaufferies). Pour les espaces de bureaux, il s'agit des armoires électriques ou des locaux d'archives [32].

Les surfaces de stationnement sont comptées à part.

Type de surface	Nom du champ dans les Fichiers fonciers (table pev_professionnelle)
P1 : surface des parties principales	dsup1
P2 : surface des parties secondaires couvertes	dsup2
P3 : surface des parties secondaires non couvertes	dsup3
Pk1 : surface des stationnements couverts	dsupk1
Pk1 : surface des stationnements non couverts	dsupk2

Récapitulatif des surfaces présentes dans les Fichiers fonciers

Surface pondérée

La surface retenue pour le calcul de l'impôt est égale à la somme des surfaces :

- pondérées à 1 pour les parties principales
- pondérées à 0,5 pour les parties secondaires et stationnements couverts
- pondérées à 0,2 pour les parties secondaires et stationnements non couverts.

Dans le cas particulier où le local est un parking (catégorie égale à DEP3 ou DEP4), la surface de stationnement n'est pas pondérée.

La surface pondérée a un intérêt fiscal. Cependant, celle-ci n'étant pas reliée à une quelconque réalité physique, il est conseillé de ne pas l'utiliser pour les études dans le

champ de l'aménagement des territoires. A l'inverse, les surfaces brutes peuvent être utilisées.

Liaison avec l'ancienne surface

Les millésimes précédents des Fichiers fonciers contenaient des informations sur la surface du local professionnel. Cette surface était cependant qualifiée de peu fiable pour l'activité. En particulier, les locaux construits récemment n'avaient pas de surface renseignée.

Dans l'ensemble, les surfaces précédemment inscrites à 0 ont été corrigées. De même, sur un échantillon de test, les données liées à la surface paraissent plus fiables.

Il est toutefois rappelé que les complexes industriels ne sont pas concernés par cette réforme. De ce fait, les données liées aux locaux industriels non concernés par la réforme doivent encore être considérées avec précaution.

Dans tous les cas, les surfaces 2017 doivent être privilégiées par rapport aux surfaces des millésimes antérieurs.

Utilisations possibles

Ces données peuvent être utilisées pour :

- évaluer les surfaces de stationnement d'activité,
- repérer les places de stationnement dans les grands parkings couverts,
- évaluer les surfaces de stationnement autour des grands centre commerciaux,
- évaluer les surfaces de vente,
- évaluer de manière fiable les surfaces d'activités, de bureau….

Conclusion

La réforme des valeurs locatives des locaux professionnels ordinaires permet une bien meilleure utilisation des Fichiers fonciers pour caractériser le tissu économique.

Une mise à jour globale des locaux d'activités

En premier lieu, cette réforme a permis de mettre à jour la totalité des éléments issus de la fiscalité. De même, la nouvelle déclaration demande les valeurs suivantes, qui peuvent donc être considérées comme plus à jour :

Données demandées dans la déclaration, et pouvant donc être considérées comme à jour
Adresse du local
Date d'achèvement des travaux
Numéro de copropriété
Code nature de changement d'évaluation
Nom et identification du propriétaire (dont numéro SIREN)

Une catégorisation précise et fiable des locaux

La réforme entraîne la création d'une catégorisation des locaux selon leur forme. Cette typologie est assez précise (39 postes), et permettra de mieux caractériser le tissu économique, et/ou de repérer des types d'activités spécifiques.

Des surfaces fiabilisées

La réforme fiabilise les surfaces d'activités, notamment en faisant la différence entre surface principale, d'activités et de parking (couvert ou non). La donnée sur les surfaces d'activités au sein des Fichiers fonciers est maintenant utilisable.

Valeur locative

En théorie, les nouvelles valeurs locatives sont mieux corrélées au marché et aux baux réels. Dans ce contexte, une étude plus fine de ces valeurs locatives pourrait mieux nous renseigner sur les marchés liés aux locaux commerciaux, que ce soit de manière absolue (si la valeur locative correspond effectivement aux loyers) ou de manière relative (comparaison entre les secteurs).

Ceci n'a cependant pas été testé dans le cadre de cette étude : il ne s'agit donc que d'une piste à étudier ultérieurement.

Les exonérations liées à la taxe foncière sur les propriétés bâties

Exonérations liées à la taxe foncière

Généralités

Les exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties est un élément complexe. Dans les Fichiers fonciers, on compte ainsi 105 motifs d'exonération différents.

L'objectif ici n'est pas de faire un état global du droit fiscal, mais de mettre en perspective en quoi ces exonérations pourraient ou non aider à améliorer la connaissance en matière d'aménagement du territoire.

Utilisation de ces données

Chaque paragraphe se conclut sur les possibilités d'utilisations de ces variables. Ces possibilités sont clairement spéculatives, mais permettent d'évaluer un premier potentiel d'utilisation.

Enfin, il faut rappeler qu'il est largement possible, à l'aide des Fichiers fonciers, de faire l'évaluation des politiques fiscales, notamment d'évaluer :

- le nombre et la typologie des propriétaires touchés,
- le coût engendré,
- le nombre de locaux concernés,
- la répartition territoriale, à un niveau supra ou infra communal.

Points d'attention

Ce recueil d'exonérations n'est valable qu'à l'instant t (1er janvier 2017). Il a pour objectif de faciliter la compréhension de ces mécanismes afin de les utiliser dans le champ de l'aménagement du territoire.

De plus, le droit fiscal évolue très rapidement. Ainsi, les données valables ce jour pourraient être remises en cause pour l'année prochaine. De même, certains mécanismes ne sont plus valables aujourd'hui, mais sont encore présents dans les Fichiers fonciers. Ainsi, si une

exonération durant 15 ans a été supprimée en 2014, certains locaux pourraient encore être exonérés jusque 2029.

Enfin, le droit fiscal comporte un nombre très important d'exceptions et de subtilités difficiles à synthétiser de manière claire. Ainsi, certains détails ne seront pas présentés, l'objectif étant de comprendre la globalité du dispositif sans perdre le lecteur dans des détails.

Si un utilisateur souhaite se pencher sur les exonérations, il est ainsi nécessaire de revenir à la source, c'est-à-dire le Code Général des Impôts, ainsi que le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOFIP), contenant les informations détaillées et à jour.

Classification des exonérations

Les exonérations peuvent se diviser entre :

- les exonérations de plein droit. Prévues par la loi, elles s'appliquent à tout contribuable sur l'intégralité du territoire. Dans ce cadre, elles sont utilisables pour des études statistiques globales à une échelle nationale.

- Les exonérations de plein droit sauf délibération des collectivités. Chaque collectivité concernée (commune, EPCI, département) peut lever l'exonération de plein droit selon certaines conditions.

- Les exonérations sur délibération des collectivités. Ces exonérations nécessitent une délibération de ou des collectivités concernées. Un local peut donc être exonéré de la part communale et intercommunale de la taxe, mais rester redevable de la taxe départementale. Elles ont ainsi l'avantage de répondre à une demande locale, et sont plutôt bien suivies. Cependant, elles ne sont pas présentes sur l'intégralité du territoire, et leur utilisation doit s'apprécier en fonction du territoire d'étude envisagé.

En outre, elles se divisent aussi entre :

- les exonérations permanentes, qui sont valables tant que les conditions restent remplies (délibération de la collectivité, type de propriétaire…).

- les exonérations temporaires, pour lesquelles il existe une limitation de durée.

Articulation avec les autres taxes

Sur certains dispositifs, il existe des exonérations croisées entre taxes. Par exemple, remplir des conditions d'exonérations de la CFE (contribution foncière des entreprises) peut entraîner de fait l'exonération de la taxe foncière.

Sans rentrer dans les détails, la taxe foncière peut être liée :

- pour les entreprises, à la TFE, les taxes sur les BIC, et à l'IS,
- pour les logements, à la taxe d'habitation.

De manière générale, certaines exonérations peuvent emporter celle de la taxe sur les ordures ménagères (TOEM). Pour étudier des dispositifs complets, il serait ainsi nécessaire de se pencher sur les autres taxes.

Articulation entre les exonérations de taxe foncière

Un local peut bénéficier de plusieurs exonérations en même temps. Par exemple, un logement construit en 2015 bénéficie d'une exonération de 2 ans au titre des constructions neuves (impositions 2016 et 2017). S'il est acquis en 2016 par un bailleur en vue de son affectation comme logement social, et bénéficie à ce titre d'une exonération de 15 ans à partir de l'imposition 2017.

Pour l'année 2017, il a donc deux exonérations qui se chevauchent. Dans ce cas, l'exonération intervenue en premier continue à courir jusqu'à son achèvement, date à laquelle la 2e exonération commence à s'appliquer pour la durée restante.

Il ne s'agit cependant que d'une réponse dans ce cas précis : dans d'autres cas, il convient de se référer au BOFIP pour savoir quelle exonération prime sur laquelle.

Classification thématique des exonérations

Les locaux exonérés peuvent l'être pour plusieurs raisons :

- le propriétaire est âgé et bénéficie de revenus modestes,
- le local vient d'être construit,
- le local est situé dans un périmètre particulier (zone franche, QPV....),
- le local a une destination particulière,
- le propriétaire est particulier,
- le local est un logement social.

Il existe en outre une catégorie nommée « exonération orpheline », contenant des exonérations dont nous ne retrouvons pas l'explication, ou exonérant moins de 10 locaux à l'échelle nationale. À l'échelle nationale (DOM compris) et pour l'année 2017, les locaux exonérés sont répartis ainsi :

Type d'exonération	Nombre de locaux concernés au niveau national
Construction nouvelle	**916 360**
Âge et revenus	**1 227 826**
Logements sociaux	**3 390 323**
logements intermédiaires	**1 817**
Exonération territoriale	**24 776**
Locaux particuliers	**21 785**
Exonération orpheline	**26**
Propriétaires particuliers	**864**
Total	**5 593 967** [33]

Type et nombre de locaux exonérés dans les Fichiers fonciers 2017

Exonération de plein droit pour les collectivités et les bâtiments agricoles

Les exonérations de plein droit

Ces exonérations sont réalisées à partir du moment où un propriétaire (ou un bien) remplit un certain nombre de caractéristiques. La liste de ces exonérations est présentée à l'article 1382 du CGI [34]

Les exonérations liées aux propriétés publiques

Les propriétés publiques sont totalement exonérées d'impôts fonciers si elles remplissent les conditions suivantes :

- elles doivent être publiques, c'est-à-dire appartenant à l'État, aux collectivités ou à leurs groupements.
- Elles doivent être affectées à un service public ou d'utilité générale.

- Elles doivent être improductives de revenus.

Ainsi, selon ces critères, une mairie sera exonérée de taxe foncière, mais pas un local loué à une association, ni même une salle des fêtes louée à des habitants.

Exemples de locaux publics improductifs de revenus et affectés à un service public

On retrouve ainsi dans cette catégorie les bâtiments suivants (liste non exhaustive) :

- bureaux des collectivités (mairies, conseil régionaux....)
- préfectures et sous préfectures,
- tribunaux,
- écoles publiques,
- édifices religieux possédés par la mairie.

Bâtiments particuliers

En dehors de ces considérations générales, la loi liste des bâtiments faisant explicitement partie de cette dérogation.

Immeubles appartenant aux établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance

Les immeubles appartenant aux établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance sont explicitement exclus de la taxe foncière, sous les mêmes conditions que les autres propriétés publiques.

Ainsi, un hôpital est exonéré pour les bâtiments affectés aux soins et au logement des malades et pour ceux nécessaires à son administration. Il reste cependant imposable en raison d'un immeuble dont il est propriétaire et qu'il loue à des propriétaires privés, et ce même si le revenu de cet immeuble est entièrement consacré aux dépenses de l'hôpital.

Le cas particulier des établissements publics

Par principe, les établissements publics autres que ci-dessus sont assujettis à la taxe foncière.

Le cas des associations

Les établissements reconnus d'utilité publique sont traités selon le droit commun. Ainsi, les associations ou les crèches, même financées entièrement par une collectivité, restent soumises à la taxe foncière.

Immeubles construits dans le cadre de PPP

Les immeubles construits dans le cadre d'un PPP (« contrat de partenariat » depuis 2004, et « marché de partenariat » depuis 2015) sont exonérés de taxe foncière, toujours sous les mêmes conditions (service public et improductifs de revenus).

Application pratique dans les Fichiers fonciers

Les pratiques d'exonérations liées aux locaux publics peuvent différer de manière importante dans les Fichiers fonciers. Ainsi, l'exonération est accordée sur simple déclaration de la personne publique.

Dans les faits, ces déclarations ne semblent pas faire l'objet d'un contrôle approfondi. À ce titre, certains bâtiments peuvent être exonérés ou non selon les collectivités. C'est notamment le cas des stades ou des parcs publics.

En théorie, les locaux devraient exister dans les Fichiers fonciers, et faire l'objet d'une exonération de type « EP ». En pratique, ces exonérations peuvent se faire par plusieurs canaux :

1. le local est absent des Fichiers fonciers,
2. le local est présent dans les Fichiers fonciers, et bénéficie d'une exonération de type « EP »,
3. le local est présent dans les Fichiers fonciers, ne bénéficie pas d'une exonération, mais ses bases d'imposition sont égales à zéro.
4. le local est présent, ne bénéficie pas d'exonération, a ses bases d'imposition « normales », mais sera exonéré à posteriori par les services fiscaux. Ne disposant pas des moyens de le vérifier, ce 4e cas est hypothétique.

Cas particuliers des immeubles de collectivités territoriales sur le territoire d'autres collectivités

Ce cas ne concerne ici aussi que les propriétés improductives de revenus et affectées à un service public.

Dans ce cadre, il existe des exonérations uniquement sur la part de certaines collectivités [35]. A titre d'exemple, une commune possédant un immeuble sur une commune voisine ne sera imposée que sur la part communale (ou intercommunale si il y a changement d'EPCI).

Les codes concernés sont les suivants :

Code correspondant au champ gnexpl	Explication
DM	Exoneration des parts intercommunale, départementale, tse et teom pour un immeuble appartenant a une commune et situe sur le territoire d'une autre commune appartenant a la métropole de Lyon
CM	Exoneration des parts communale, tse et teom pour un immeuble appartenant a une commune et situe sur le territoire d'une autre commune appartenant a la métropole de Lyon
DR	Exoneration permanente des parts départementales et régionales (biens d une commune située dans une autre commune)
CR	Exoneration permanente des parts communales et régionales (biens d un département situé dans un autre département)

Les exonérations liées aux bâtiments agricoles

Les bâtiments servant aux exploitations agricoles sont exonérés de taxe foncière, à condition que ceux-ci soient affectés à un usage agricole. Ces bâtiments peuvent appartenir à un agriculteur ou à une structure agricole (coopératives, associations agricoles, syndicats agricoles…).

En théorie, les locaux ne servant pas directement à l'exploitation agricole, et notamment les logements d'agriculteurs, sont taxés. Il s'agit d'une pratique globalement respectée, même si l'on peut constater de nombreuses exceptions de logements non taxés.

L'agriculture est vue ici comme une activité d'exploitation agricole. Ainsi, les potagers en sont exclus. À l'inverse, cette activité est vue de manière très large, en intégrant la culture, l'élevage, la production laitière mais aussi les exploitations apicoles, la viticulture, la pisciculture…

Sont cependant exclus les bâtiments de transformation présentant un caractère industriel de transformation. De même, les locaux servant à une activité annexe (location de salle de réunion, chambre d'hôtes…) ne peuvent bénéficier de cette exonération.

Application pratique dans les Fichiers fonciers

Les bâtiments agricoles ne sont pas présents dans les Fichiers fonciers. Ainsi, la pratique est de ne pas répertorier les locaux. Ainsi, les locaux agricoles seront tout simplement absents des Fichiers fonciers.



Exemple d'application : les TUP en bleu sont celles sur lesquelles un local est présent (bâtiments de vente en bas, et bâtiment d'habitation sur la droite). Les bâtiments agricoles en haut et au milieu (encadrés en rouge) ne sont pas présents dans les Fichiers fonciers

Conclusion

Les Fichiers fonciers ne contiennent donc pas les locaux agricoles ordinaires. Il s'agit là d'une faiblesse connue des Fichiers fonciers. Cependant, les locaux présentant un caractère industriel, et notamment les métalliseurs, seront présents.

Concernant les locaux publics, on peut noter que :

- les locaux des établissements publics sont plutôt bien renseignés, et permettent un recensement exhaustif. Il faut cependant se pencher, au cas par cas, sur les questions liées à la domanialité. En effet, certains de ces établissements ne sont que gestionnaires de biens appartenant à l'État.

- À l'inverse, les locaux des établissements scientifiques ou d'assistance sont exonérés d'impôts fonciers. Ainsi, la caractérisation de biens appartenant à des universités ou

des universités peut être compliquée. L'exercice précis n'a cependant pas été réalisé dans le cadre de cette étude, et constitue un sujet de recherche en développement.

- Concernant les collectivités et l'État, les biens sont renseignés de manière assez disparate. L'étude actuelle n'a pas permis de trouver les raisons qui incitaient les services fiscaux à inscrire (ou non) les locaux. Il semblerait toutefois (mais cela reste à confirmer) que les nouveaux locaux publics ont tendance à être mieux renseignés.

Repérage des bâtiments publics exonérés

Il est possible, parmi les bâtiments publics, de repérer ceux faisant l'objet d'une exonération. Il est cependant nécessaire, dans ce cadre, de faire la somme des locaux faisant l'objet d'une exonération explicite (champ gnexpl égal à « EP »), mais aussi de sommer les locaux dont la valeur locative est égale à 0.

Exonération de plein droit pour les nouvelles constructions

Cas général

Les constructions nouvelles bénéficient d'une exonération de taxe foncière pendant les deux années suivant l'achèvement de la construction.

Dans les 90 jours qui suivent l'achèvement de l'ouvrage, le propriétaire doit déclarer la construction aux services des impôts à partir des formulaires de déclaration [36]. On considère un local comme achevé à partir du moment où le gros œuvre est entièrement terminé [37].

Cette exonération court sur les deux années suivantes. Ainsi, si la déclaration est faite en mai 2015, le local est exonéré pour les impôts 2016 et 2017.

Cependant, si la déclaration est tardive, cette réduction est limitée à l'année suivant la déclaration. Par exemple, si le logement est achevé en avril 2015, et la déclaration faire en décembre 2015, seule l'année 2016 pourra être exonérée. En cas d'absence de déclaration, certains locaux peuvent perdre le bénéfice de l'exonération.

Opérations concernées

Les opérations suivantes sont concernées :

- les constructions nouvelles ;
- les reconstructions ;

- les additions de construction :
- les changements de consistance ;
- les changements d'affectation limitativement énumérés par la loi. [38]

Si un logement change en partie, cette exonération ne touche que la partie nouvelle. Par exemple, si une maison individuelle crée une véranda, seule cette véranda sera exonérée de taxe foncière pendant 2 ans : le bâtiment principal ne sera pas concerné. Il en est de même dans le cadre de reconstructions / démolitions partielles.

Cela explique que certaines exonérations portent sur des montants faibles, et que des exonérations pour construction nouvelle soient accordées pour des bâtiments anciens.

Portée de l'exonération

La taxe foncière est perçue au profit des départements, des EPCI et des communes. L'exonération pour construction nouvelle s'applique différemment selon la destination. Ainsi, pour les deux années suivant l'achèvement de la construction :

- tous les locaux sont exonérés de la part départementale,
- seuls les locaux à usage d'habitation (ainsi que leur dépendance) sont exonérés de part communale et intercommunale.

Exception par délibération

Les communes et EPCI peuvent cependant supprimer cette exonération. Cela revient à dire que les logements neufs payent la taxe foncière dès la première année.

Si elles le souhaitent, les communes et EPCI peuvent choisir d'exonérer uniquement les logements bénéficiant d'un prêt de l'État. À part dans de rares cas, cette exonération fait cependant doublon avec celle prévue pour les logements sociaux (cf infra).

Code gnextl	Nom du dispositif	Nombre de locaux concernés	Type de dispositif	Durée	Article CGI correspondant
AD	Droit commun (2 ans) - addition de construction	259 138	sauf délibération CL	2 ans	Art 1383
ND	Droit commun (2 ans) - construction nouvelle	637 182		2 ans	Art 1383

			sauf délibération CL		
AF	2 ans pour addition de construction avec prêt conventionne, pap ou pla	341	sauf délibération CL	2 ans	Art 1383
NF	2 ans pour construction nouvelle avec prêt conventionne, pap ou pla	19 699	sauf délibération CL	2 ans	Art 1383

Récapitulatif des exonérations liées aux constructions neuves Fichiers fonciers 2017, France entière)

Conclusion

Cette exonération permet de suivre de manière assez fiable les nouvelles constructions réalisées sur un territoire. À ce titre, ce code est complémentaire des autres méthodes habituellement mises en œuvre (utilisation de la date de construction, multi-millésime ou utilisation du champ dnatcg).

Cependant, son utilisation est plus pertinente dans le cadre d'une analyse multi-millésimes. En effet, ce code permet de suivre les évolutions de bâti, et notamment les additions de construction. A l'aide de ce code, il est donc possible de connaître, année après année, les travaux d'extension ou de réhabilitation lourde réalisés.

Exonérations liées aux logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux (LLS) font l'objet de très nombreuses exonérations, dont les dispositifs se chevauchent ou se complètent. En premier lieu, il est nécessaire de faire la différence entre :

- les logements qui sont la propriété d'un bailleur HLM,
- les logements faisant l'objet d'un dispositif social.

La plupart des exonérations s'appliquent aux logements des bailleurs, faisant en sus l'objet d'un dispositif social.

Définition d'un logement social au sens des services fiscaux

Pour les services fiscaux, les logements locatifs sociaux sont des logements :

- locatifs,
- affectés à une habitation principale,
- dont la construction a été financée à l'aide de prêts aidés de l'État à hauteur d'au moins 50 % [39].

Les prêts aidés de l'État qui sont pris en compte sont les suivants [40] :

- PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) [41],
- PLUS (prêt locatif à usage social) [42],
- PLS (prêt locatif social) [43].

Il s'agit en outre des prêts suivants, qui ne sont plus distribués :

- PLA ordinaire,
- PLA-TS (prêt locatif aidé très social),
- PLA-LM (prêt locatif à loyer minoré),
- PCL / PPLS (prêt conventionné locatif, pour la construction de logements locatifs sociaux / prêt pour la location sociale),
- PLA-CFF (prêt locatif social du crédit foncier de France).

Définition d'un organisme d'habitations à loyer modéré au sens des services fiscaux.

Les exonérations s'appliquent aux organismes visés à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- « les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;

- les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;
- les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 ».

La construction de logements sociaux

La construction de logements sociaux est exonérées pour des durées diverses, résultant de très nombreux dispositifs. Les constructions neuves de logements sociaux bénéficient par nature d'une exonération de 15 ans.

Pour les constructions dont l'ouverture de chantier a été réalisée après le 1er janvier 2002, cette exonération est portée à 20 ans si le logement respecte certaines normes de qualité environnementale [44].

Si le prêt a été alloué entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009, ces délais sont de 25 ans (droit commun) ou de 30 ans (avec respect de normes de qualité environnementale).

Date d'ouverture de chantier	Date de décision de subvention ou de prêt	Droit commun	Logements avec normes environnementales renforcées
Du 01/01/2002 au 15/07/2006	Jusqu'au 30/06/2004	15 ans	20 ans
Du 01/01/2002 au 15/07/2006	Du 01/07/2004 au 31/12/2018	25 ans	25 ans
16/07/2006	Du 01/07/2004 au 31/012/2018	25 ans	30 ans
16/07/2006	À compter du 01/01/2019	15 ans	20 ans

Récapitulatif des exonérations de taxe foncière pour la construction de logements sociaux

Acquisition de logements destinés à devenir des logements sociaux

Outre la construction, des logements acquis peuvent bénéficier d'une exonération. Ces logements acquis peuvent l'être dans le cadre d'une opération d'acquisition simple ou une opération d'acquisition avec amélioration financée à l'aide des prêts aidés ou bénéficiant d'une subvention de l'ANRU. Cette exonération est valable 15 ans (25 ans si la décision d'octroi de subvention a lieu entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2018).

Il existait un autre dispositif (art 1384 du CGI), éteint en 1979.

La construction de logements de location-accession

Les logements, y compris en VEFA, faisant l'objet d'un contrat de location-accession à la propriété font l'objet d'une exonération de taxe foncière d'une durée de 15 ans. Ces contrats doivent faire l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le préfet. Cette exonération est présente depuis l'imposition 2005.

Il est à noter que la durée reste de 15 ans lorsque l'acquisition de logements PLS par des bailleurs sociaux est réalisée auprès de la société ICADE, filière de la Caisse des Dépôts. Ainsi, un rachat groupé massif a eu lieu en novembre 2009 [45], et rentre dans ce dispositif.

Construction de logements par l'Association Foncière Logement (AFL)

Pour les agréments déposés par l'AFL (ou par les SCI dont elle dispose de la majorité des parts) depuis le 5 mars 2007, une exonération de 15 ans est prévue pour ce type de logements.

Les logements doivent être financés à plus de 50 % par des subventions provenant de la participation des employeurs (« 1 % logement »), et bénéficier d'un taux de TVA réduit (nécessité d'un contrat entre l'AFL et l'État).

Bail à réhabilitation

Les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation peuvent être exonérés de taxe foncière pendant la durée du bail. L'exonération était facultative (soumise à délibération) avant 2005.

Depuis 2005, elle est maintenant de plein droit, et s'étend sur toute la durée du bail à réhabilitation. Cependant, les collectivités possédant plus de 50 % de logements sociaux sur leur territoire peuvent délibérer pour retirer cette exonération.

Cette exonération est limitée :

- aux organismes HLM ;
- aux sociétés d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- aux collectivités territoriales ;

- aux organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui sont agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département.

Exonération des logements sociaux détenus par l'EPINORPA

Les logements qui sont :

- détenus, par l'EPINORPA (établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, maison mère de l'ex-SOGINORPA);
- améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH ;
- l'objet d'une convention avec cette agence ou avec l'État.

Peuvent être exonérés de taxe foncière pendant 15 ans (25 ans si la décision de subvention intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009). Cette exonération n'est pas appliquée à ce jour, ou est intégrée dans les autres dispositifs.

Abattement supplémentaire de 30% pour les logements sociaux en QPV

Depuis 2014, l'ancien dispositif des ZUS a été remplacé par les Quartiers prioritaires de la ville (QPV), prévoyant divers dispositifs fiscaux.

En particulier, les locaux :

- à usage d'habitation principale
- ayant bénéficié des exonérations précédentes [46] (construction de logements sociaux),
- dont l'exonération précédente est échue (locaux de plus de 15 ans),
- dans un QPV,
- possédé par un bailleur social ayant signé une convention avec la commune, l'EPCI et l'État en vue de l'amélioration du parc. Cette convention est annexée au contrat de ville,

sont exonérés de 30 % de leur taxe foncière. Cette imposition est établie pour les années 2016 à 2020.

Logements intermédiaires bénéficiant d'une TVA réduite

Les logements intermédiaires remplissant les conditions de l'article 279-0 bis A du CGI [47], c'est-à-dire respectant les conditions suivantes :

- neufs,
- issus d'une transformation de locaux à usage de bureaux,
- situés dans un territoire avec un déséquilibre important entre offre et demande de logements [48],
- livrés à des organismes HLM.

Sont exonérés de taxe foncière.

Conclusion

Les exonérations liées aux logements locatifs sociaux sont très nombreuses. Cependant, elles sont plutôt bien déclarées par les organismes de logements sociaux.

Dans ce cadre, il est donc possible de repérer les logements locatifs sociaux à partir de leur exonération. Il faut cependant garder en tête que cette exonération est à durée limitée. Ainsi, les logements locatifs sociaux anciens, ne faisant plus l'objet d'une exonération, ne peuvent être repérés par ce biais.

Une autre possibilité est de repérer les bailleurs sociaux en fonction des logements dont ils disposent : on considérera ainsi comme opérateur HLM de fait tous les organismes possédant plus de X logements faisant l'objet d'une telle exonération.

Enfin, certaines exonérations, notamment liées à des dispositifs très spécifiques (location-accession à la propriété) pourraient être utilisés pour repérer les logements bénéficiant d'un tel dispositif.

Exonérations liées aux propriétaires

Exonérations liées à l'age et aux revenus

Certaines catégories de personnes peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle de leur taxe foncière. Elles doivent remplir une double condition.

1. les revenus ne doivent pas dépasser un plafond (10 988 € pour une personne seule pour l'imposition 2019)

2. Le propriétaire [49] doit bénéficier de l'allocation supplémentaire d'invalidité, de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, de l'allocation adulte handicapés ou d'être âgé de plus de 75 ans.

Application

Cette exonération n'est applicable que pour l'habitation principale, et à condition que le propriétaire l'occupe. Certaines personnes en établissement de santé peuvent continuer à un bénéficier, à condition de conserver la jouissance exclusive du logement.

Dispositifs

Derrière ces conditions de revenus et d'âge, plusieurs dispositifs existent, à savoir :

- une exonération partielle pour les contribuables entre 65 et 75 ans,
- une exonération totale pour les contribuables de plus de 75 ans,
- un lissage de l'exonération pour les personnes auparavant exonérées. En d'autres termes, un contribuable avec des revenus inférieurs au plafond en 2015 et supérieur en 2016 obtiendra une minoration temporaire de sa part à payer en 2016. Ce dispositif touche surtout la suppression de la demi-part des veuves. [50]

Application dans les Fichiers fonciers

Ces exonérations sont présentes dans le tableau suivant (source : Fichiers fonciers 2017). Toutes ces exonérations sont de plein droit et permanentes.

Code gnextl	Nom du dispositif	Nombre de locaux concernés	Articles CGI
EA		84 814	

	Exonération économiquement faible (ecf) – type A		Articles 1390, 1391, 1391 A, 1391 B, 1391 B bis
EB	Exonération économiquement faible (ecf) – type B	0	
EC	Exonération économiquement faible (ecf) – type C	833 093	
ED	Exonération économiquement faible (ecf) – type D	0	
EE	Exonération économiquement faible (ecf) – type E	20 762	
EF	Exonération économiquement faible (ecf) – type F	4 979	
EX	Exonération ECF de droits acquis	0	
E1	Exonération ECF de droit commun – 100 % – 1ère année	106 340	
E2	Exonération ECF de droit commun – 100 % – 2e année	83 486	
E3	Exonération ECF de droit commun – 67 % – 3e année	21 460	
E4	Exonération ECF de droit commun – 33 % – 4e année	63	

Grands ports maritimes

Les propriétés des grands ports maritimes sont exonérées de taxe foncière dans les mêmes conditions que les propriétés publiques (c'est-à-dire être affectées à un service public et être improductives de revenus) (article 1382 du CGI).

Cependant, une partie des propriétés des grands ports maritimes proviennent de transferts de l'État. Dans ce cadre, le code d'exonération change.

Exonérations pour les autres locaux des GPM

Les autres locaux (non affectés à un service public ou productives de revenus) bénéficient d'une exonération (article 1382 E du CGI) de portée générale.

Cependant, et depuis 2016, cette exonération peut être supprimée en tout ou partie par les collectivités territoriales concernées. [51] En 2017, aucune collectivité n'a fait ce choix.

Codes concernés

Toutes ces exonérations sont de plein droit

Code d'exonération	Intitulé	Nombre de locaux concernés (France entière)	Durée	Commentaires	Article CGI
GM	Transfert de propriétés bâties par l'État aux grands ports maritimes affectées a un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus	0		Exonération permanente, identique aux autres services publics.	Art 1382
GP	Grand port maritime	237	Permanent	Exonération sur tous les locaux, pouvant être levée par les collectivités	Art 1382 E
G1 – G5	Transfert de propriétés bâties par l'état aux grands ports maritimes non affectées a un service public ou	112	5 ans	Ces codes ne sont pas utilisés.	Art 1382 E

	d'utilité générale ou productifs de revenu – nieme année				

Exonérations non encore appliquées en 2017

Certaines exonérations ne sont pas encore appliquées. Ces dispositifs sont récents, nécessitent des conditions particulières, ou s'appliqueront après 2017.

Exonération pour les logements acquis par un EPF

Lorsqu'un établissement public foncier acquiert des logements dans le cadre d'une opération de copropriétés dégradées d'intérêt national, il peut bénéficier d'une exonération temporaire de taxe foncière, si la collectivité en délibéré ainsi. Cette exonération, établie en 2016, n'est pour le moment pas utilisée.

Exonération pour les OFS BRS (organisme de foncier solidaire / Bail réel solidaire)

Sous délibération des collectivités, les OFS-BRS bénéficient d'une exonération de leur taxe foncière à partir de 2018.Pour repérer les OFS-BRS, il est néanmoins préférable de se référer à la table des propriétaires, qui dispose de codes concernant les droits des propriétaires.

Conclusion

Les exonérations pour les propriétaires âgés avec un faible revenu peuvent permettre d'identifier une population paupérisée, et peut servir d'indicateur pour évaluer la qualité du logement. Cette exonération doit cependant être évaluée plus finement, notamment pour faire la différence entre ses différentes modalités d'application.

L'exonération pour les grands ports maritimes touche aujourd'hui des biens très spécifiques, sur des périmètres très particuliers. Ces périmètres étant connus par avance, l'exonération, quoique fiable, risque de ne rien apporter de plus que la classification des propriétaires réalisée par le Cerema.

Exonérations en fonction de l'emplacement du bien

Principe

Certains biens sont exonérés, totalement ou partiellement de taxe foncière en fonction de leur emplacement. Il s'agit de zonages déterminés par décret, s'accompagnant souvent d'autres dispositifs d'incitation fiscale.

Ces exonérations sont toujours tributaires d'une délibération de la collectivité.

Zones franches urbaines

Une exonération existait pour tous les immeubles construits dans des zones franches. Cette exonération a concerné tous les immeubles existants. Cependant, la durée étant limitée dans le temps, celle-ci s'est rapidement appliquée uniquement aux locaux neufs. Le premier dispositif (sur les zones franches de 1ere et 2e génération) s'est éteint totalement en 2011.

Une nouvelle exonération concerne tous les immeubles rattachés à une zone franche urbaine de 3e génération [52] avant le 31 décembre 2014. En d'autres termes, les immeubles encore exonérés en 2017 sont ceux construits entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2014. Il s'agit donc d'un dispositif en cours d'extinction.

Bassins d'emplois à redynamiser

Cette exonération ne concerne que deux secteurs au niveau national, à savoir la vallée de la Meuse et la zone d'emploi de Levalanet (Occitanie).

Cette exonération est de plein droit, sauf délibération contraire des collectivités concernées.

Cette exonération s'applique pendant 5 ans aux nouvelles constructions à usage d'activité, et est valable pour toute construction entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2020.

Zone de restructuration de la défense (ZRD)

Les territoires ayant perdu un nombre d'emplois militaires conséquent [53] peuvent être classés en « zone de restructuration de la défense ». La liste des communes est déterminée l'a**rrêté du 1er septembre 2009 relatif à la délimitation des zones de restructuration de la défense.**

Cette exonération est facultative et nécessite une délibération de la collectivité concernée, mais ne peut être modulée.

Il s'agit d'une exonération de 5 ans, réservée aux nouveaux locaux à usage d'activité, et remplissant les conditions pour bénéficier d'une exonération de CFE.

Pôles de compétitivité : projets de recherche et développement

Les établissements participant à un projet de recherche et développement agréé, et implantés dans un pôle de compétitivité peuvent bénéficier d'une exonération totale de taxe foncière. D'une durée de 5 ans, celle-ci nécessite une délibération des collectivités concernées.

Ce dispositif est cependant ancien, et a été abrogé en 2014. Cependant, les locaux construits avant cette date continuent d'en bénéficier jusqu'à extinction du dispositif.

Zones franches d'activité dans les DOM

Les PME de certains secteurs d'activité [54] pouvaient bénéficier, à partir du 1er janvier 2009, d'un abattement. Celui-ci est valable jusqu'en 2018 pour tous les locaux. Cependant, les locaux qui en bénéficiaient peuvent continuer à en bénéficier jusqu'à l'imposition 2020.

L'abattement de droit commun est de 40 %, pouvant être majoré à 80 % (période 2009-2015) ou 70 % (2016-2020).

À partir de l'imposition 2019, ce dispositif est refondu, avec un taux de base de 50 % et un taux majoré de 80 %. Il s'applique maintenant aux ZFANG (Zones Franche d'Activité de Nouvelle Génération). L'exonération est sans limite de durée.

Dans les deux cas, cette mesure peut être supprimée par délibération des collectivités territoriales concernées.

Logements situés à Mayotte et faisant l'objet d'un premier titre de propriété

La transformation de Mayotte en département français a eu pour conséquence l'application des règles de fiscalité au territoire. Dans ce contexte ont eu lieu, depuis 2013, un travail de régularisation des constructions.

Il s'agit notamment d'habitations principales édifiées illégalement sur des propriétés publiques (État, communes, département ou EPCI). Pour aider à la régularisation, ce type de propriétés bénéficie d'abattements fiscaux.

Les habitations principales régularisées sont ainsi l'objet d'un abattement dégressif sur 5 ans (100 % la première année, 80 % la 2e…), si ces habitations ont été régularisées entre le 18 septembre 2013 et le 31 décembre 2016.

Il est cependant rappelé que les données liées aux taxes foncières dans les DROM posent certains problèmes de complétude et de mise à jour [55].

Bassin urbain à dynamiser

Ce dispositif est mis en place depuis le 1er janvier 2018. Il ne concerne aujourd'hui que le Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais, ainsi que 9 communes supplémentaires depuis le 1er janvier 2019 [56].

Le dispositif s'applique pour une période de 7 ans aux nouveaux établissements à usage d'activité. Un dispositif dégressif s'applique sur les 3 années suivantes.

Il s'agit d'une exonération de 50 %, portant sur les établissements créés entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020.

Cette exonération est de plein droit. Cependant, les collectivités peuvent délibérer pour exonérer les entreprises sur les 50 % restants.

Zones de revitalisation rurale

Les zones de revitalisation rurales [57] disposent de 2 dispositifs incitatifs :

- 1. La réhabilitation de logements en vue d'être loués. Ces logements doivent être acquis après le 1er janvier 2004, avoir fait l'objet de travaux financés par l'ANAH, et loués sous conditions de ressource (article 1383 E du CGI). Cette exonération concerne 71 locaux au niveau national. Cette exonération est de 100 % pour une durée de 15 ans .
- 1. Les hôtels, meublés de tourisme et chambre d'hôtes peuvent être exonérés à 100 % de taxe foncière, et ce sans limitation de durée (article 1383 E bis du CGI). Ces délibérations concernent 255 locaux au niveau national.

Quartiers prioritaires de la ville

Les quartiers prioritaires de la ville (QPV) bénéficient de trois exonérations :

1. une exonération pour les logements sociaux, qui est décrite dans la partie réservée aux logements locatifs sociaux.

2. une exonération sur les locaux commerciaux. Cette exonération touche tous les immeubles affectés à une activité commerciale, c'est-à-dire toutes les ventes de biens (commerces, hôtels, restaurants, garages, pharmacies….) [58]. Ces immeubles doivent en outre bénéficier d'une exonération de la CFE au titre de l'article 1466 A du CGI. Cette

exonération de 100 % s'applique à tous les immeubles, à partir du 1er janvier 2015, pour une durée de 5 ans.

3. sous délibération des collectivités, un abattement de 30 % pour les locaux d'habitation issus de la transformation de locaux industriels et commerciaux.

Transformation de locaux d'activité dans les communes disposant d'un ou plusieurs QPV

Les locaux d'habitation issus de la transformation de locaux commerciaux ou industriels bénéficient d'un abattement de 30 %, si les collectivités en ont décidé ainsi. Il y a donc nécessité d'une délibération convergente entre toutes les collectivités.

Les locaux doivent être situés sur une commune disposant d'un ou de plusieurs QPV. Le critère est ici la commune : il importe peu que le local soit situé dans ou en dehors du QPV. (exonération ZQ)

Cette exonération remplace une exonération semblable qui portait sur les zones urbaines sensibles, mais qui a été abrogée en 2014.

Zones à risques technologiques

Sur délibération des collectivités, les locaux d'habitation situés dans le périmètre d'un PPRT bénéficient d'une exonération de 15 ou de 30 %, qui peut être majorée en cas de risques accrus [59]. Cette imposition a été établie en 2008. Cependant, son taux était de 25 ou 50 % avant 2011.

À partir des impositions 2011, cette exonération peut être portée à 25 ou 50 % pour les logements situés à moins de 3 km de la limite de propriété d'un établissement SEVESO AS.

Dans les deux cas, cela s'applique aux locaux d'habitation achevés avant la mise en place du PPRT.

Boutiques et magasins situés hors d'un ensemble commercial

Depuis l'imposition 2019, les collectivités pourront délibérer pour exonérer les boutiques et magasins de moins de 400 m² situés hors d'un ensemble commercial.

Cet abattement peut être fixé entre 1 et 15 %.

Code gnextl	Nom du dispositif	Nombre de locaux concernés	Type de dispositif	Durée	Article CGI

ZV	Exo de 5 ans pour zone franche urbaine de 3eme generation - art. 1384 c bis du cgi	2 106	délibération des CL	5 ans	1384 C
BE	Local situe dans un bassin d emploi a redynamiser. Article 1383 h du cgi.	79	sauf délibération CL	5 ans	1383 H
RD	Exoneration d'au plus 5 ans pour les immeubles situes dans les zones de restructuration de la defense	29	délibération des CL	5 ans	1383 I
PC	Exo de 5 ans pour locaux situes dans un pôle de competitivite - art. 1383 f du cgi	0	délibération des CL	5 ans	1383 F
CE	Abattement de 5 ans pour cession relevant de l article 1388 sexies du cgi (mayotte)	311	plein droit	5 ans	1388 sexies
ZD	Abattement zone franche dom	2 881	délibération des CL	permanent	1388 quiquies
ZR	Exo de 15 ans pour locaux situes dans une zone de revitalisation rurale – art. 1383 e du cgi	67	délibération des CL	15 ans	1383 E
LM	Local situe dans une zone de revitalisation rurale. Article 1383 e bis du cgi.	246	délibération des CL	permanent	1383 E bis
ZQ	Abattement de 30 % pour les locaux d'habitation situes dans les immeubles collectifs issus de la transformation de locaux industriels ou commerciaux dans le perimetre des quartiers	2 051	délibération des CL	permanent	1518 A

	prioritaires de la politique de la ville				
QP	Quartier prioritaire (uniquement locaux commerciaux)	8 453	sauf délibération CL	5 ans	1466 A
RQ	Local acheve avant la mise en place d un plan de prevention des risques technologiques. Article 1383 g et 1383 g bis du cgi.	8 507	délibération des CL	permanent	1383 G et 1383 G bis

Récapitulatif des exonérations territoriales

Conclusion

Ces exonérations portent sur un faible nombre de locaux, souvent sur un petit nombre de communes. Leur utilisation dans les champs de l'aménagement du territoire semble donc peu probable, sauf en cas d'étude locale, ou évaluation de l'intérêt du dispositif.

Il pourrait cependant être possible d'extrapoler, au niveau national, à partir de ces territoires. Par exemple, à partir de données sur les réhabilitations, observables dans les zones de revitalisation rurale, il pourrait être possible de déterminer les éléments concernés au niveau national. Il faut cependant rappeler que les territoires concernés sont particuliers. Ainsi, l'extrapolation, si elle est possible, doit faire l'objet de très nombreuses précautions statistiques.

Exonérations liées à certaines installations particulières

Exonérations pour certaines installations

Dans cette rubrique sont présentées les exonérations très particulières, touchant très peu de locaux (moins de 1000, et souvent moins de 100). Dans ce cadre, il s'agit surtout d'un rapide tour d'horizon des diverses exonérations, qui n'ont donc pas ici vocation à être développées en détail.

Unités de méthanisation agricoles

Les unités de méthanisation, qui sont exploitées par un ou plusieurs exploitants agricoles et dont l'alimentation provient à au moins 50 % de matières premières issues d'exploitations

agricoles. Cette exonération est totale, n'a pas de durée dans le temps, et ne nécessite pas de délibération des collectivités.

Bâtiment de déshydratation des fourrages

Les bâtiments agricoles sont exonérés de taxe foncière. En théorie, ce n'est cependant pas le cas pour les bâtiments à usage agricole présentant un caractère industriel. Ainsi, les bâtiments de déshydratation de fourrages présentaient un caractère ambigu.

Depuis 2004, la doctrine a été clarifiée : les bâtiments de déshydratation de fourrages présentent un caractère industriel, et ne sont pas exonérés de TFPB. Cependant, les collectivités peuvent délibérer pour exonérer de tels bâtiments.

Installations antipollution

Les installations visant à lutter contre la pollution des eaux et de l'atmosphère bénéficient d'une exonération de 50 % de fait. Cette exonération porte directement sur la valeur locative.

Cependant, les collectivités ont possibilité, si elles le souhaitent, d'exonérer totalement de telles installations.

Maisons de santé

Les collectivités territoriales peuvent exonérer les locaux leur appartenant occupés par une maison de santé. En effet, ces locaux étant loués à titre onéreux, ils ne peuvent entrer dans l'exonération générale liée aux locaux publics.

Chaque exonération doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité concernée.

Transformation de bureaux en habitation principale

Depuis le 1er janvier 2016, les bureaux transformés en habitation principale peuvent être exonérés pour une durée de 5 ans. Cette exonération nécessite une délibération des collectivités.

Hébergements d'urgence

Les locaux construits avec une aide de l'État à la création d'hébergements temporaires ou d'urgence destinés aux personnes défavorisées peuvent être exonérés de taxes foncières.

Cette exonération est de plein droit, d'une durée de 15 ans, et peut faire l'objet d'une convention entre le propriétaire (souvent une association) et l'État.

Logements réhabilités ou économes en énergie

Les logements ayant fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation [60] peuvent être exonérés de taxe foncière pendant 5 ans.

Cette exonération est liée à la délibération de la collectivité, qui peut exonérer à 50 % ou à 100 %.

Un dispositif similaire (nécessitant lui aussi une délibération) est proposé pour les logements très économes en énergie. Cependant, faute de décrets d'application déterminant les conditions de ces logements très économes [61] en énergie, ce dispositif n'est pas utilisé. Il concerne cependant encore environ 20 000 locaux.

Groupement de coopération sanitaire

Les collectivités peuvent exonérer de taxe foncière les locaux appartenant à des groupements de coopération sanitaire, une entité particulière permettant la collaboration entre public et privé. Les immeubles concernés doivent appartenir à des établissements publics ou des établissements privés à but non lucratif.

En effet, il est rappelé qu'un hôpital public est par nature exonéré de la taxe foncière, pour les parties ouvertes aux soins, les logements des malades et l'administration.

Il s'agit donc ici de l'extension de l'exonération générale à un organisme semi-public, dans des conditions particulières.

Code gnextl	Nom du dispositif	Nombre de locaux concernés	Type de dispositif	Durée	Article CGI
AP	Exoneration annuelle pour installation antipollution	129	plein droit	permanent	1518 A
MS	Maison de santé	51	délibération des CL	choix des CL	1382 C bis
BH	Locaux à usage de bureau transformés en habitation principale	11	délibération des CL	5 ans	1384 F
DF	Exoneration pour batiment deshydratation des fourrages.	23	délibération des CL	permanent	1382 B

GS	Exo pour groupement de cooperation sanitaire	33	délibération des CL	permanent	1382 C
RW	Local ayant fait l objet de depenses destinees a economiser l energie. Article 1383-o b et 1383-o b bis du cgi.	21 538	délibération des CL	5 ans	1383-0 et 1383-0 bis

Récapitulatif des exonérations pour des installations particulières

Exonérations orphelines

Certaines exonérations sont dites « orphelines », c'est-à-dire ne portent que sur un nombre très faible de locaux (moins de 10 au niveau national). Il s'agit des exonérations suivantes :

- Abattement de 30% a la valeur locative des locaux affectés a l'habitation situes dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux commerciaux (code ZL, 0 locaux concernés).
- Abattement de 25 % pour les locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire – art. 1388 quinquies a du cgi (code RT, 1 local concerné).
- Recherche industrielle (code RI, 5 locaux concernés).
- Abattement 3eme, 4eme et 5eme années sur outillages, équipements et installations spécifiques de manutention portuaires (75, 50 et 25 %) (code P3, 1 local concerné).
- Exonération établissements publics supérieurs sous contrat avec des sociétés dont le capital est entièrement public (code LG, 3 locaux concernés).
- Abattement de 25 % pour les locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire – art. 1388 quinquies a du cgi (code RT, 1 local concerné).
- Exonération pour les jeunes entreprises innovantes (code ZI, 7 locaux concernés).
- Exonération entreprise nouvelle (code EN, 8 locaux concernés).

Conclusion

Les locaux ayant fait l'objet de dépenses visant à économiser l'énergie sont suffisamment nombreux pour permettre d'élaborer des modèles de machine learning, en se servant de ces données comme échantillon d'apprentissage. Il serait donc nécessaire de fouiller ces données pour comprendre précisément le champ du dispositif, et les travaux concrets réalisés.

Les autres exonérations portent sur des dispositifs très spécifiques, et sur un très petit nombre de locaux. À ce titre, ils ne semblent que peu utilisables, sauf pour le suivi de dispositifs spécifiques.

Conclusion : quelles données liées à la taxation foncière sont utilisables pour les politiques publiques ?

Contenu du rapport

Ce rapport décrit, pour les locaux, le mode de constitution de la valeur locative, ainsi que les éléments d'exonération qui peuvent s'appliquer à celle-ci. Il permet ainsi d'éclairer les différentes variables présentes dans les Fichiers fonciers, leur mode de constitution, ainsi que in fine leur utilisation potentielle.

Quels locaux sont présents dans les Fichiers fonciers ?

Les Fichiers fonciers contiennent la totalité des locaux français, aux deux exceptions suivantes :

- les bâtiments agricoles dédiés à une exploitation sont systématiquement absents,
- les locaux publics sont parfois présents, mais leur liste n'est pas exhaustive. En effet, certain d'entre eux étant exonérés de taxe foncière, ils peuvent être purement et simplement absents de la base.

Fiabilité des données

Le mode d'évaluation des biens, c'est-à-dire le mode de calcul de la valeur locative, est une donnée importante pour juger de la fiabilité des données dans les Fichiers fonciers. Ainsi, les locaux taxés par comparaison (soit la quasi-totalité des locaux) auront des informations fiables lorsqu'elles impactent le montant de l'impôt, notamment en ce qui concerne leur surface et leurs éléments.

À l'inverse, les locaux dont les valeurs locatives sont déterminées par méthode comptable n'auront pas un contenu fiable.

Présence des éléments de calcul

Le calcul de la valeur locative reprend plusieurs éléments, qui peuvent être utilisés dans le domaine de l'aménagement du territoire :

- présence d'un ascenseur et définition de l'étage du local,

- surfaces de tous les éléments d'un local,
- présence et découpage des éléments intérieurs (cuisines, WC, salle de bain…),
- présence et taille des éléments annexes (garage, terrasse, piscine…).

A l'inverse, l'étude rappelle que certains éléments sont très peu mis à jour, à savoir :

- les éléments de confort,
- le classement cadastral,
- l'état d'entretien du local.

Ces données sont donc à utiliser avec précaution.

Les locaux ordinaires à usage professionnel

Depuis 2017, la plupart des locaux à usage professionnel ont connu une révision de leurs valeurs locatives, ce qui a permis de grandement fiabiliser leur catégorisation (bureau / magasin / atelier…), et de mettre à jour leurs surfaces (surface principale, secondaires et de parking). Ainsi, les données concernant ces locaux révisés peuvent être considérées comme fiables et à jour, et peuvent être utilisés.

Comment utiliser les éléments d'exonération ?

On peut séparer les exonérations en deux catégories :

- les exonérations « larges » concernent de la même manière tous les propriétaires au niveau national. Elles impliquent ainsi un grand nombre de contribuables.
- Les exonérations « ciblées » ne concernent qu'un petit nombre de propriétaires, et sont souvent très limitées dans l'espace.

Logements HLM et constructions nouvelles

Par le jeu des exonérations, il est possible de repérer de manière fiable les logements hlm sur un territoire. Ces exonérations ne sont valables que sur une période limitée (entre 15 et 25 ans), mais sont un outil intéressant pour repérer de tels logements pendant cette période.

De leur côté, les constructions nouvelles et les additions de construction sont exonérées de taxe foncière pendant 2 ans. Ainsi, ce mécanisme permet à la fois de suivre les constructions nouvelles, mais aussi de suivre la « vie » d'une construction (ajout d'une véranda, surélévation…).

Ces deux taxations sont larges, et permettent donc une utilisation globale (statistiques descriptives à l'échelle d'un territoire local ou national), ou locale (repérage de locaux particuliers).

Utilisation des exonérations ciblées

Les exonérations ciblées ne concernent qu'un faible nombre de locaux, et sont souvent liées aux délibérations des collectivités concernées. Ainsi, pour les économies d'énergie, tous les locaux réhabilités ne sont pas exonérés : cela dépendra des collectivités.

Dans ce cadre, il est possible d'utiliser ces données de plusieurs façons :

- évaluer les politiques publiques liées à l'instauration de cette imposition ;
- pour réaliser des études statistiques sur un territoire donné (ex : répartition des réhabilitations énergétiques au sein d'une commune ayant délibéré en ce sens) ;
- pour récupérer un échantillon pour une étude plus ciblée (ex : pour une étude sur la trajectoire des entreprises, déterminer 3 entreprises en zone franche et recueillir des éléments préalables à un entretien) ;
- pour extrapoler, à un niveau national, à partir d'une étude locale (ex : déterminer les créations de maisons de santé à partir des maisons de santé exonérées de taxe foncière). Cette utilisation, quoique possible, doit cependant se faire avec de très nombreuses précautions, que ce soit au niveau statistique ou au niveau des conclusions ;
- utiliser ces locaux en tant qu'échantillon d'apprentissage dans le cadre d'études utilisant le machine learning.

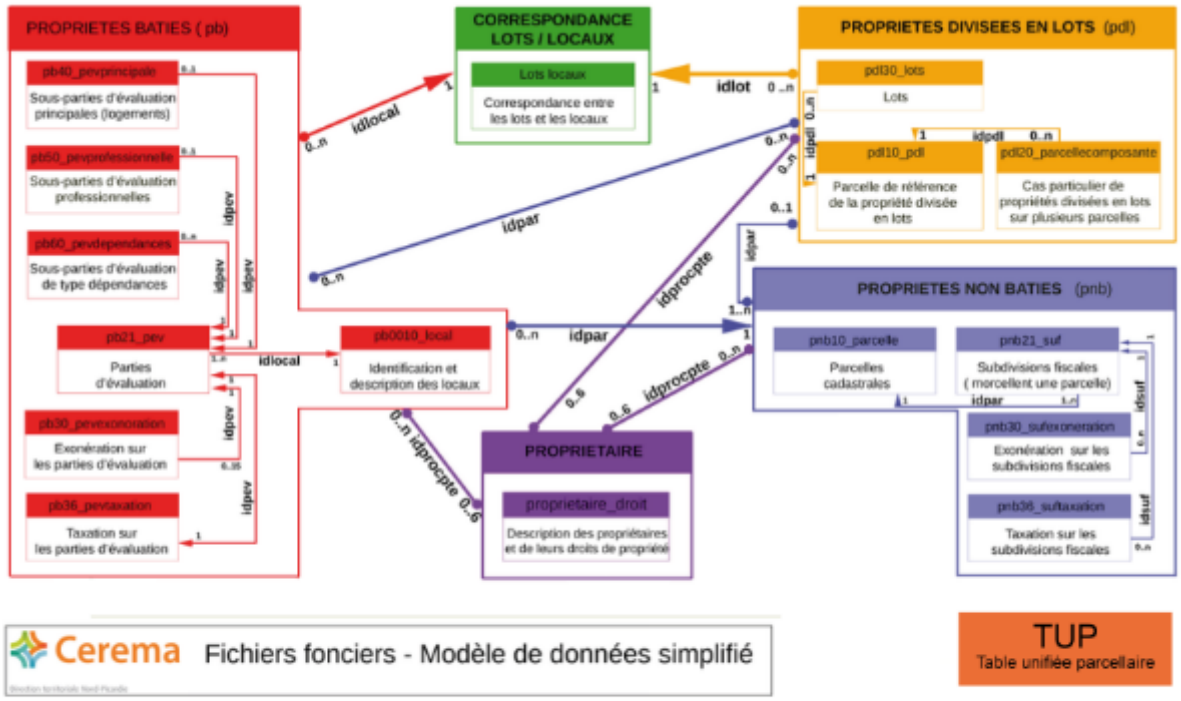
Annexe : Structure des données

La structure des données

Les données liées aux taxations sont réparties dans le bloc des propriétés bâties, et donc réparties dans les sept tables suivantes ;

- pb0010_local,
- pb21_pev,
- pb30_pevexoneration,
- pnb36_pevtaxation,
- pb40_pevprincipale,
- pb50_pevprofessionnelle,
- pb60_pevdependances.

Dans ce cadre, il faut garder en tête que la structure des tables pour le foncier bâti n’est pas la même que pour le foncier non bâti.



Les données de taxation sont réparties dans les tables des propriétés bâties (en rouge)

La table pb0010_local

Cette table liste la totalité des locaux présents sur le territoire. L'identifiant idsuf est unique (un local correspond à une seule ligne). Le local est défini par un code national unique, composé du numéro de département et d'un numéro d'invariant fiscal , stable selon les millésimes.

Numéro invariant (invar)

Chaque local contient un numéro fiscal unique. Ce numéro est stable dans le temps, et est unique au niveau départemental. Ce numéro unique est utilisé par le Cerema pour créer l'identifiant du local.

L'étage (dniv)

L'étage étant un élément servant au calcul de l'impôt, il est présent dans les Fichiers fonciers, dans la table des locaux. La valeur présentée est cependant simplement l'étage. Ses conséquences en matière d'impot seront présentes dans la table des pev.

En d'autres termes, on saura que le local est au 5e étage. Il faudra cependant regarder dans les pev pour savoir que cela inclut une augmentation de + 5 % lorsque le bâtiment possède un ascenseur.

Le code évaluation (ccoeva)

Cet élément est primordial pour connaître le mode d'évaluation du local. Ce code peut être égal à :

- C (cas le plus courant) lorsqu'il s'agit d'une évaluation par comparaison.
- B lorsqu'il s'agit d'une évaluation d'après le bail.
- A lorsque l'évaluation a été faire par méthode comptable. Dans ce cadre, il s'agit principalement de locaux industriels. Il faut cependant rappeler que pour ces méthode, les services des impôts n'ont pas besoin des caractéristiques du local, qui sont donc souvent non remplies. Ccoeva est donc un bon filtre pour repérer les locaux industriels et/ou exclure des locaux dont les caractéristiques sont peu fiables.
- D lorsqu'il s'agit d'une évaluation par voie d'appréciation directe. Dans ce cas, les données peuvent être fiables s'il s'agit de locaux professionnels révisés (cf infra). Dans les autres cas, la donnée doit être prise avec précaution.
- E pour les transformateurs électriques et appareils à gaz. Ce code ne répertorie cependant pas la totalité des transformateurs
- T pour des cas très particuliers, pour des locaux évalués au forfait, c'est à dire les ports de plaisance et les autoroutes. Là encore, cette indication est fiable, mais ne permet pas de repérer la totalité des autoroutes / ports de plaisance.

Type de local (dteloc)

Le champ dteloc est le premier tri en ce qui concerne l'imposition, et permet de faire la différence entre les locaux de forme professionnelle et de forme d'habitation.

Valeur locative 1970 du local (dvltrt)

Il s'agit ici de la valeur locative totale du local, en valeur 1970. Cette variable ne doit pas être utilisée : il faut lui préférer les valeurs locatives actualisées, présentes dans les autres tables.

Valeur du loyer pour les logements « loi 48 » (dloy48a et top48a)

Pour les logements loués sous le régime de réglementation des loyers (dits « loi de 48 » [62], la valeur locative retenue pour la base de l'imposition est égale au minimum de la valeur

locative cadastrale et du loyer réel au 1er janvier 1970 [63]. Ces chiffres permettent de calculer l'imposition dans ce cas (très rare).

Nature et date du dernier changement d'évaluation (dnatcg et jdatcgl)

L'évaluation du local peut être modifiée, notamment en cas d'agrandissement, de construction neuve, de démolition… Un indicateur fournit cette donnée (dnatcg), ainsi que la date du changement d'évaluation (jdatcgl).

Local révisé (toprev)

En 2017, les locaux à usage professionnels ont été révisés. Dans ce cadre, un champ toprev égal à '1' indique que le local a été mis à jour. Cela témoigne d'une très bonne fiabilité des informations contenues pour ce local.

Code de construction particulière (ccoplc)

Faute d'éléments, cette variable n'a pas été expertisée.

Code nature de local (cconlc)

Ce code reprend une classification plus fine des locaux, notamment en décrivant les locaux d'activité. Cette information permet notamment de déterminer, par comparaison, les valeurs locatives des locaux d'activité.

Pour plus d'information, il est possible de se référer à la fiche variable associée [64]

La table pb21_pev

La table des pev contient des éléments liés aux éléments du bâti servant de base à l'imposition. En particulier, elle contient toutes les bases permettant d'établir une imposition par comparaison.

Lettre de série tarif bâtie

Lettre représentant le secteur dans lequel est situé le local. Ce secteur constitue une base unifiée à l'intérieur de laquelle les locaux pourront être comparés entre eux. A ce stade, la donnée n'a pas été expertisée.

Catégorie de classement cadastral (dcapec et dcapec2)

Cette catégorie permet de comparer les pev entre elles. On ne comparera donc pas une pev en « bon état » avec une pev en « mauvais état » : chaque catégorie est comparée avec une autre. Les 8 catégories de classement cadastral sont ainsi comparées entre elles.

Coefficient d'entretien, de localisation et de situation particulière (dcetlc, dcsglc_a, dcralc_a, dcsplc_a)

Ces coefficients viennent moduler la valeur locative (cf supra). Les variables dscglc_a, dcralc_a et dcsplc_a ont remplacé en 2011 les variables du même non, sans le suffixe « _a ».

Code catégorie du local (ccocac)

Catégorie du local professionnel révisé (cf partie « la valeur locative des locaux professionnels ordinaires depuis le 1er janvier 2017 »).

Valeur locative de la pev (dvlper et dvlpera)

Il s'agit de la valeur locative de la pev, en valeur 1970 (dvlper) ou en valeur actuelle (dvlpera). Il est conseillé d'utiliser uniquement la valeur actuelle dvlpera.

La valeur dvlper n'est pas remplie pour les locaux professionnel actualisés en 2017.

Nature d'exonération permanente (gnexpl)

Si la pev fait l'objet d'une exonération permanente, la raison de cette exonération sera inscrite dans ce champ. Ce champ contient surtout les exonérations liées aux propriétés publiques, sous le code « EP ».

La table pb36_pevtaxation

La table pb36_pevtaxation a une structure comparable à la table pnb36_suftaxation, relative à la taxe non-bâtie. Elle regroupe les données liées aux montants d'imposition par collectivité.

Les variables sont séparées selon les 4 collectivités concernées, à savoir :

1 – la commune,

2 – le département,

3 – la TSE (part régionale),

4 – le groupement de communes.

Ainsi, la valeur bipeva2 sera la variable bipeva, appliquée au département. Il est rappelé que depuis 2011, la part régionale n'est plus taxée. Celle-ci subsiste cependant dans les données.

Valeur locative après exonération (vlbai1 et vlbaia1a)

Ces variables se déclinent de vlbaia1 à vlbaia4. Les variables vlbaiN concernent la valeur locative de la pev en 1970, et la variable vlbaiaNa concernent les variables actualisées.

Il s'agit de la valeur locative calculée **après exonération**, à l'inverse de la valeur locative présente dans les pev, qui est calculée avant exonération.

Base dimposition de la pev (bipeva)

Les variables bipevaN correspondent à la base d'imposition, qui sera donc utilisée pour calculer l'impôt.

Il s'agit de la valeur locative après exonération divisée par deux, suite à l'abattement de 50 % forfaitaire sur toutes les propriétés bâties (aux arrondis près).

La table pb30_pevexoneration

Cette table sert à déterminer les exonérations, totales ou partielles, dont peut bénéficier un local. Il s'agit cependant majoritairement d'exonérations temporaires, les exonérations permanentes étant inscrites dans la table des pev. Il existe cependant une exception à cette règle : les exonérations permanentes des établissements industriels sont inscrites dans cette table.

Une ligne dans cette table correspond à une exonération par une collectivités. Une pev exonérée pour les 3 collectivités aura donc 3 lignes, chacune correspondant à une collectivité.

Collectivité accordant l'exonération (ccolloc)

L'exonération peut être accordée par l'une des 4 collectivités présentées (commune, région, département et groupement de commune). La plupart du temps, l'exonération est accordée par toutes les collectivités présentes.

L'échelon régional n'étant plus dépositaire de la taxation, on se retrouve parfois avec une exonération touchant les 3 autres collectivités. Dans certains cas, plus rares, seule une collectivité bénéficie de l'autorisation.

Nature d'exonération (gnextl) et taux d'exonération accordé (pexb)

Il s'agit ici de la nature de l'exonération, qui permet donc de connaître la raison pour laquelle la pev a pu être exonérée. Il s'agit d'un champ important, permettant de cibler certaines catégories particulières.

Le taux est lié à cette nature d'exonération. Attention, pexb égal à 10 000 (c'est à dire 100%) veut dire que l'exonération sera totale. Cela ne signifie cependant pas forcément que la totalité du local sera concerné.

A titre d'exemple, les additions de construction sont exonérées à 100 %. Cependant, si la construction fait 100 m^2 et l'addition 20m^2, seuls les 20 m^2 seront exonérés à 100 %, le propriétaire continuant à payer sa taxe habituelle sur les 100 m^2. La pev aura une exonération avec le code « AD », et pexb égal à 10 000.

Année de début (jandeb) et de fin (janimp) d'imposition

Ces deux champs décrivent le début et la fin des exonérations temporaires. En pratique, l'année de fin est remplie en quasi totalité. A l'inverse, l'année de début d'imposition est rarement remplie.

Montant de VL exonérée (dvldif2 et dvldif2a)

Il s'agit ici de la valeur locative sur laquelle porte l'exonération. Encore une fois, dvldif2 correspond à la valeur « années 70 » et dvldif2a la valeur actualisée.

Dans le cas d'une addition de construction, il s'agira donc de la valeur locative de la nouvelle partie.

Fraction de la VL exonérée (fcexb2 et fcexba2)

Il s'agit ici du montant de la valeur locative qui sera effectivement retranché de la valeur locative totale. Elle est calculée en multipliant le taux d'exonération (pexb) par le montant de VL pris en compte.

Attention, le terme « fraction » est trompeur : il s'agit bien d'une valeur absolue, et non d'un pourcentage.

Revenu cadastral exonéré (rcexba2)

En tenant compte des éléments précédents, il s'agit du revenu cadastral exonéré. A ce titre, il s'agit de la fraction de VL exonérée divisée par deux (aux arrondis près). Cependant, pour certains locaux commerciaux révisés pour lesquels sont appliqués des dispositifs de lissage, on peut parfois trouver une formule différente de VL / 2.

Tables des « sous-pev » (pb40_pevprincipale, pb50_pevprofessionnelle, pb60_pevdependance)

Ces tables comprennent les éléments de calcul des surfaces. Ces modalités de calcul étant très complexes [65] et dépendant de la nature du local, elles ne seront pas décrites ici.

C'est cependant dans ces tables que l'on peut obtenir les données les plus précises sur le contenu des locaux, leur surface, leur état et leur aménagement intérieur.

Etat d'entretien (detent)

La variable detent présente 5 modalités, correspondant au coefficient d'entretien du local (bon, assez bon, passable, médiocre, mauvais). Ces modalités correspondent à une modulation de la valeur locative, entre 0,8 et 1,2.

Pour plus d'information sur ce mode de calcul, il est possible de se référer à la partie « La valeur locative des locaux d'habitation et son calcul ».

Il est à noter que ce coefficient a été créé lors de la construction du local ou à l'initialisation de la taxe foncière (1970). Dans ce cadre, cette variable doit être utilisée avec précaution en raison de sa faible mise à jour.

Liaison entre les tables

La table pev contient toutes les pev d'un département, sans doublons. La table pev_taxation contient toutes les pev d'un département, sans doublon. On a donc une jointure exacte entre la table « pev » et la table « pev_taxation »

La table pev_exoneration contient pour sa part uniquement les pev faisant l'objet d'une exonération temporaire. A ce titre, toutes les pev ne sont pas présentes. Néanmoins, une pev peut être présente plusieurs fois, avec une collectivité différente qui exonère à chaque ligne.

En général, chaque pev fait l'objet que d'une seule exonération de la part d'une collectivité. Cependant, on observe un nombre réduit de pev possédant plusieurs types d'exonération pour une même collectivité. Il peut s'agir de plusieurs exonérations portant sur des périmètres différents (deux additions de construction par exemple) ou de plusieurs exonérations différentes (nouvelle construction bénéficiant en plus d'une exonération pour entreprise innovante).

idpev	ccolloc	ccolloctxt	pexb	gnextl	jandeb	jfinex	rcexnba
400010000S0001	A		10000	TA	0	0	400

		TAXE ADDITIONNELLE					
400010000S0001	C	COMMUNE	10000	TA	0	0	400
400010000S0001	GC	GROUPEMENT DE COMMUNES	10000	TA	0	0	400

Structure de la table « pev exonération ». La pev possède donc 3 exonérations, pour chacune des collectivités.

Structure des données liées aux locaux professionnels

Pour une liste plus exhaustive des données ajoutées, il est conseillé de se référer à la note d'évolution des Fichiers fonciers [66], qui liste les champs ajoutés dans le millésime 2017. Les champs les plus intéressants (ccocac et les surfaces) sont présentes dans la partie consacrée à la réforme des locaux professionnels.

Données liées à la réforme fiscale

Les tables contiennent maintenant les données liées à ce nouveau calcul fiscal. Ces éléments sont pertinents pour les questions fiscales. Cependant, elles n'ont aujourd'hui pas d'utilisations sur les questions d'aménagement des territoires.

Comment repérer les locaux modifiés ?

La table des locaux des Fichiers fonciers contient le champ « toprev », qui vaut 1 si le local a été concerné par la réforme.

Liste des données ajoutées

La catégorie du local est aujourd'hui présente dans la table des pev. Une jointure est donc nécessaire afin d'obtenir ces données à l'échelle des locaux.

De même, les données de surface sont présentes à l'échelle des sous-pev professionnelles. Une première jointure est nécessaire pour ramener ces informations à la pev, puis une deuxième pour les remonter au local.

Un local professionnel correspond à une seule pev

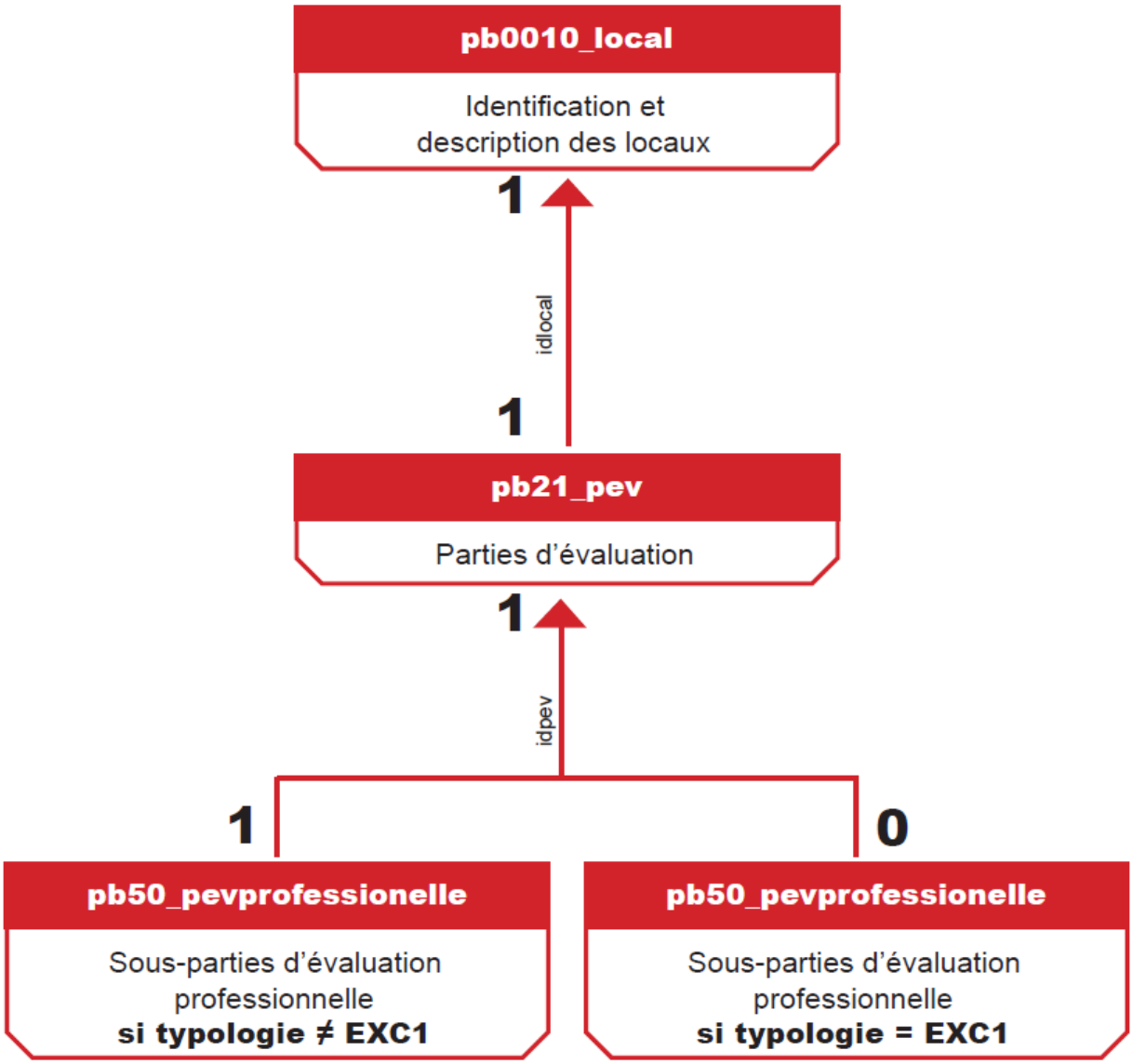
Les locaux professionnels révisés ont une structure plus simple que les locaux classiques :

- les locaux révisés ont une et une seule pev,

- les pev des locaux révisés contiennent une ou zéro pev professionnelle : les locaux avec une catégorie égale à EXC1 (c'est-à-dire la catégorie « autre ») n'ont pas de pev professionnelle. Les autres locaux ont une et une seule pev.

- Les pev des locaux révisés ne contiennent aucune pev d'habitation ni aucune pev de type dépendance.

Ces relations simplifient les liaisons entre les tables.



Résumé des différents éléments

Les exonérations sont donc présentes :

- dans la table pev (exonérations permanentes) ;
- dans la table pev_exoneration (exonérations temporaires et exonérations permanentes des établissements industriels).

Les données relatives à la taxation sont présentes :

- dans les tables des sous-pev (pour déterminer la surface de référence)
- dans la table pev (pour les éléments de calcul permettant de passer de la surface de référence à la valeur locative).
- dans la table pev_taxation (pour transformer la valeur locative en valeur locative exonérée, puis en base d'imposition).

---

1. Données Eurostats.mai 2018 :https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/fr. Il existe une forte variabilité de ce taux au sein de l'Europe, entre la Roumanie (98 % de propriétaires) et l'Allemagne (52%). ↩
2. https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20170201-rapport-gestion-fiscalite-directe-locale-dgfip.pdf ↩
3. ordonnance n° 59-108 du 7 janvier 1959 ↩
4. On compte ainsi en 2015 1,051 Mds € de dégrèvements accordés par les collectivités sur la TFPB. ↩
5. Pour connaître la différence entre propriétaire et compte-propriétaire, voir : https://datafoncier.cerema.fr/ressources/fichiers-fonciers ↩
6. Pour rappel, les complexes industriels sont taxés de manière globale, par méthode comptable. En d'autres termes, les informations précises sur le contenu du complexe (surface, composition des locaux…) n'est pas utile pour la taxation, et donc non remplie. ↩
7. Pour une liste exhaustive, on peut se référer à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/121-PGP.html ↩
8. Par exemple la BD Topo, ou les cartes issues des applications satellitaires. ↩
9. Soit 8 pour les maisons individuelles, 8 pour les appartements et 4 pour les dépendances. Il est à noter qu'il s'agit d'un maximum : une commune sans

appartement en classement cadastral « 7 » ne déterminera pas cette valeur de référence. ↩

10. Présence de l'eau courante, du gaz, du chauffage central, de baignoires, etc. ↩

11. L'eau courante ajoute 4m² à la surface totale, et la surface du garage est pondérée à 0,6, soit 12 m². En réalité, on ne prend pas la surface réelle telle quelle : chaque pièce d'habitation est affectée d'un poids particulier, pour créer la « surface pondérée comparative de la partie principale », dépendante notamment de la catégorie de classement cadastral. Cette notion ne figurant pas dans les Fichiers fonciers, il a été choisi de la passer sous silence. Pour comprendre ce mécanisme, il est possible de se référer à l'article 324 O du code général des impôts. ↩

12. Les informations précises sur le mode de calcul de la surface pondérée sont présentes ici : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2373-PGP ↩

13. Les tableaux officiels sont disponibles aux articles 324 Q, 324 R et 324 S du code général des impôts. ↩

14. Pour un local en état mauvais, mal situé au niveau général et au niveau particulier, au 6e étage ou plus sans ascenseur. ↩

15. Pour un local en bon état, excellemment situé au niveau général et au niveau particulier, au 2e étage ou plus avec ascenseur. Ces deux situations sont toutefois très rares. ↩

16. Ces chiffres ne correspondent en rien à une valeur réelle, et ne sont inscrits qu'à titre d'exemple. ↩

17. Il faut en effet rappeler que les locaux bénéficient d'un abattement de 50 % de la valeur locative. ↩

18. Il s'agit ici uniquement d'un redressement technique : changement de « 8 » en « 08 »…. ↩

19. Les pièces principales et les dépendances incorporées étant pondérées différemment, nous avons donc bien deux variables différentes. ↩

20. Ces trois valeurs sont présentes depuis 2011. Le millésime 2009 possédait ces trois variables, sous les noms dcsplc, dcsglc, dcralc. ↩

21. magasins, ateliers d'artisans, cliniques, hôtels, établissements d'enseignement, maisons de retraites, etc. ↩

22. Il est ici rappelé que le mode d'évaluation d'un local est inscrit dans le champ « ccoeva ». Les locaux concernés sont donc ceux dont le champ ccoeva vaut B (évaluation d'après le bail), C (évaluation par comparaison) ou D (évaluation par appréciation directe). Les locaux exclus sont ceux dont ccoeva vaut A (méthode

comptable), E (évaluation des transformateurs et appareils à gaz) ou T (évaluation par barème). ↩

23. Il s'agit du champ nommé « toprev », égal au caractère '1' lorsque le local a été révisé. ↩

24. Par exemple celui de Lot-et-garonne : http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/IMG/pdf/recueil-47-2016-037-recueil-des-actes-administratifs-special.pdf ↩

25. Variable dnutrf de la table des pev pour le secteur et ccocac pour la catégorie du local ↩

26. Les loyers réels ne sont pas présents dans les Fichiers fonciers ↩

27. Il est cependant possible de les retrouver ici : https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-grands-principes-de-la-revision-des-valeurs-locatives-des-locaux-professionnels ↩

28. Le lissage s'applique bien à l'impôt final, et non à la valeur locative. ↩

29. Un abattement de 50 % est ainsi appliqué de manière uniforme sur le foncier bâti, de la même manière que les locaux à usage d'habitation. ↩

30. Ces exemples sont notamment issus de la notice d'aide au remplissage de la taxe foncière https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/6660-rev/2018/6660-rev_1856.pdf, ainsi que des observations réalisées par le Cerema Nord-Picardie. ↩

31. À l'inverse de l'habitat, où on peut considérer en première approximation que 1 local = 1 habitation. ↩

32. Ces exemples sont issus de la notice d'aide au remplissage de la déclaration d'impôts. Ces exemples mériteraient d'être confrontés à une analyse terrain de certains bâtiments. ↩

33. La somme n'est pas égale aux exonérations, environ 10 000 locaux étant concernés par une exonération restant à expertiser. ↩

34. https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=D830B382C2F90B80E902B79FFDF55A3A.tplgfr29s_3?idArticle=LEGIARTI000037990820&cidTexte=LEGITEXT000006069577&categorieLien=id&dateTe

35. Au vu de la complexité des cas et du faible nombre d'immeubles touchés, nous ne dérouleront pas ici ces cas. Il est cependant possible d'en avoir un compte rendu détaillé ici : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5865-PGP.html ↩

36. Par exemple le formulaire H1 pour les maisons individuelles et le formulaire H2 pour les appartements situés dans un immeuble collectif. ↩

37. Pour plus de précisions sur cette notion, on peut se référer à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5137-PGP ↩

38. Les définitions précises de ces modifications listées ici : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/657-PGP ↩

39. Pour savoir comment évaluer ce pourcentage, il est possible de se référer à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4039-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFB-10-90-20-20-20120912 ↩

40. Tableau reproduit d'après http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4019-PGP.html ↩

41. régi par le décret n° 97-1261 du 29 décembre 1997. ↩

42. régi par le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999 ↩

43. Régi par le décret n° 2001-207 du 6 mars 2001 ↩

44. Il est pour cela nécessaire, pour les bailleurs, d'en faire la demande et d'y joindre un certificat visé par la DDT. ↩

45. https://www.lemonde.fr/economie/article/2009/07/01/icade-cede-aux-hlm-26-034-logements-pour-2-milliards-d-euros_1213909_3234.html ↩

46. À savoir les exonérations des articles 1384, 1384 A et 1385 du CGI, c'est-à-dire pour la construction de logements sociaux. ↩

47. https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000036431212&cidTexte=LEGITEXT000006069577&categorieLien=id&dateTex

48. En pratique, il s'agit des communes concernées par les zonages A et B1 ↩

49. Ou l'une des personnes du couple ↩

50. https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/exonerations-et-degrevements ↩

51. Chaque collectivité doit délibérer. On peut ainsi avoir 40 % de réduction de la part du département, 100 % de la part de la commune, mais aucune réduction de la part de l'EPCI. ↩

52. Dont la liste est présente ici : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000790611&fastPos=1&fastReqId=1609154937&categorieLien=cid&oldAct

53. Les critères sont en réalité plus fins, et sont présentés à l'alinéa 3ter de l'article 42 de la Loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ↩

54. C'est-à-dire moins de 250 salariés avec un chiffre d'affaires de moins de 50 millions d'euros, tel que prévu à l'article 44 quaterdecies du CGI. ↩

55. Voir notamment le référé de la cour des comptes du 6 mars 2018 https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2018-06/20180625-refere-S2018-0132-impot-outre-mer.pdf ↩

56. La liste complète est présente dans l'a**rrêté du 14 février 2018 constatant le classement de communes en bassin urbain à dynamiser** https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036629898&categorieLien=id ↩

57. https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/zones-de-revitalisation-rurale-zrr ↩

58. Pour une liste plus précise, on peut se référer à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10166-PGP.html#10166-PGP_La_notion_dactivite_de_comm_46 ↩

59. Zones de dangers graves et très graves, en application des II et III de l'article L515-16 du code de l'environnement ↩

60. Ce montant est regardé par rapport aux dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt sur le revenu au titre de la transition énergétique. L'exonération de taxe foncière nécessite des travaux de 10 000 € dans l'année, ou de 15 000 € sur 3 ans. ↩

61. Question n°3509 de l'Assemblée Nationale http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-3509QE.htm ↩

62. Régis par la loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ↩

63. http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2291-PGP.html ↩

64. https://datafoncier.cerema.fr/ressources/fichiers-fonciers ↩

65. http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2373-PGP.html ↩

66. https://datafoncier.cerema.fr/system/files/documents/2018/06/note_evolutions_ff_2016_2017_cle5614a9.pdf ↩