



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

**OBSERVATOIRE  
DES TAXES FONCIÈRES  
SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES  
PÉRIODE 2012-2017**

**CONFÉRENCE DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2018**



# CALCUL DE LA TAXE FONCIÈRE



50 % DE LA VALEUR LOCATIVE ANNUELLE



MONTANT BRUT DE TAXE FONCIERE



MONTANT NET DE TAXE FONCIERE

\* : le cas échéant



# CALCUL DE LA TAXE FONCIÈRE

**TAXES FONCIÈRES 2012 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS**

Département : 120 AVEYRON      Commune : 089 A DECAZEVILLE

	Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Taxe spéciale d'équipement ②	Taxe ordures ménagères ①	Total des cotisations
Taux 2011	28,27 %	%	0,411 %	19,41 %	%	%	
Taux 2012	28,69 %	%	0,42 %	19,41 %	%	%	
Adresse	3 rue Gérard Oury						
Base	4371	x	x 4371	4371	x		
Cotisation	= 1254		= 18	= 848			2120
Adresse							
Base							
Cotisation							
Cotisations 2011	1214		18	833			
2012	1254		18	848			
Variation en % ⑦	+3,29 %	%	0 %	+1,80 %	%	%	
	Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Taxe additionnelle ③	Taxe spéciale d'équipement ②	Chambre d'agriculture	
Taux 2011	%	%	%	%	%	%	
Taux 2012	%	%	%	%	%	%	
Bases terres non agricoles							
Bases terres agricoles							
Cotisations 2011							
2012							
Variation en % ⑦	%	%	%	%	%	%	
	Dégrèvement jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier ④	Majoration base tert. const. ⑤	Classe d'assurance des accidents agricoles	
Base « État »						X	
Base « Collectivité »							
= total ligne (montant brut taxe foncière)					Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑥		64
+					Dégrèvements « Stabilisation principale » ⑧		
= 3 % du montant brut (frais de gestion de l'État)					Dégrèvement JA « État » ⑨		
=					Dégrèvement JA « Collectivité » ⑩		
<b>MONTANT NET TAXE FONCIÈRE</b>					<b>Montant de votre impôt :</b>		<b>2184</b>

UNIFA - IMPRIMERIE NATIONALE 2012 01-038810 - Juin 2012 - 128 881



# REVALORISATION AUTOMATIQUE DES BASES D'IMPOSITION



- Valeurs locatives majorées chaque année par la loi de finances.
- Coefficient de majoration 2018 : 1,012 (art. 1518 bis du CGI)
  - Par rapport à 2017, les valeurs locatives de 2018 ont augmenté de 1,20 %
- Entre 2012 et 2017, les bases d'imposition ont été majorées d'un coefficient égal à environ 1,0509576
  - Entre 2012 et 2017, les valeurs locatives ont augmenté d'environ 5,10 %



Entre 2012 et 2017, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 5,10 %



# REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS



- 2017 : première année d'application des valeurs locatives revalorisées suivant une nouvelle méthode (prise en compte des valeurs de marché ; art. 34 dernière loi de finances rectificative pour 2010)
- Les valeurs issues de la nouvelle méthode sont corrigées par un coefficient de neutralisation, de « planchonnement », et de lissage sur 10 ans.

→ Les chiffres d'augmentation proposés par l'UNPI ne sont plus valables pour les locaux professionnels.



# FUTUR : REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX D'HABITATION



- 2015 : révision des valeurs locatives des logements à titre expérimental dans cinq départements
- L'article 74 de la dernière loi de finances rectificative pour 2017 inscrit le projet de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation sans préciser de calendrier

L'UNPI est en alerte sur ce sujet : toute réforme ne peut se faire qu'à fiscalité constante.



# 1ÈRE PARTIE DONNÉES DÉPARTEMENTALES





# TAUX D'IMPOSITION DÉPARTEMENTAUX EN 2017



## LES PLUS FORTS :



## LES PLUS FAIBLES :



MOYENNE  
NATIONALE :  
19,60 %

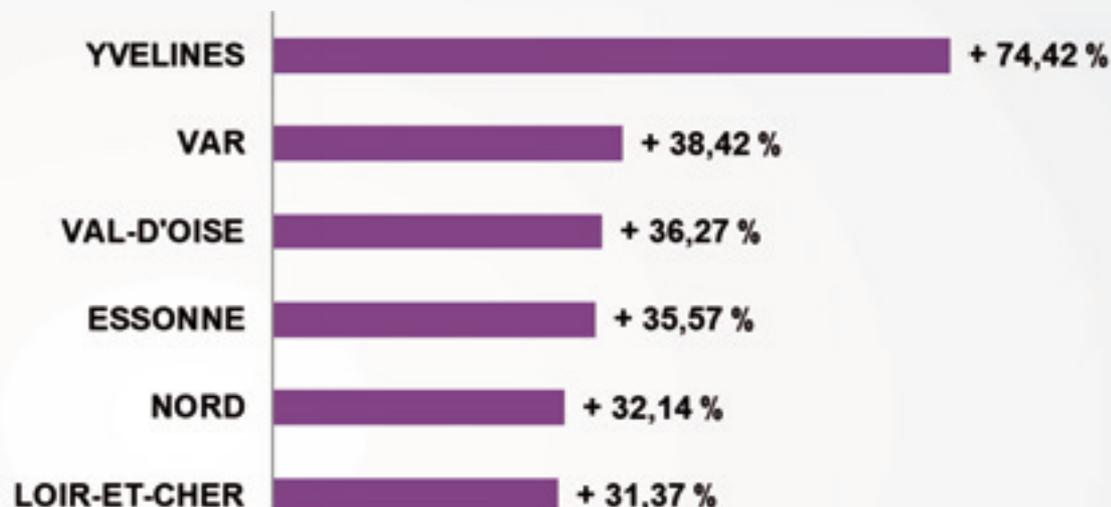
\* Dans les 59 communes membres de la Métropole de Lyon, le taux de la Métropole remplace le taux départemental du Rhône



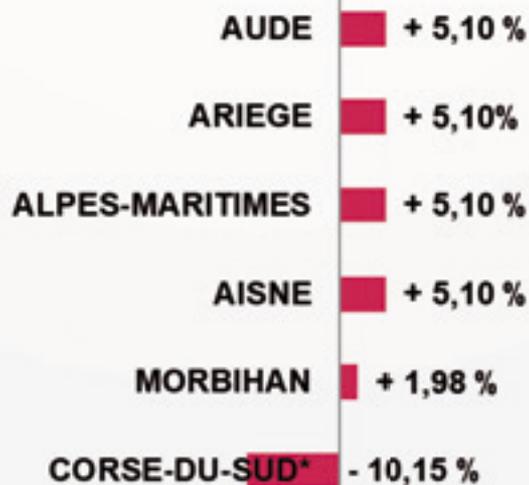
## AUGMENTATION DES PARTS DÉPARTEMENTALES DE TAXE FONCIÈRE 2012/2017 (majoration des valeurs locatives comprises)



### LES PLUS FORTES :



### LES PLUS FAIBLES :



Le Morbihan et la Corse-du-Sud sont les seuls départements ayant abaissé leur taux. Dans le Morbihan, la baisse n'est pas assez forte pour absorber la majoration de 5,10 % des valeurs locatives entre 2012 et 2017.

**MOYENNE  
NATIONALE :**  
+ 12,48 %

- Depuis 2018, la Corse-du-Sud et la Haute Corse ont fusionné dans une Collectivité de Corse unique.



HABITATION

TAXE  
FONCIERE

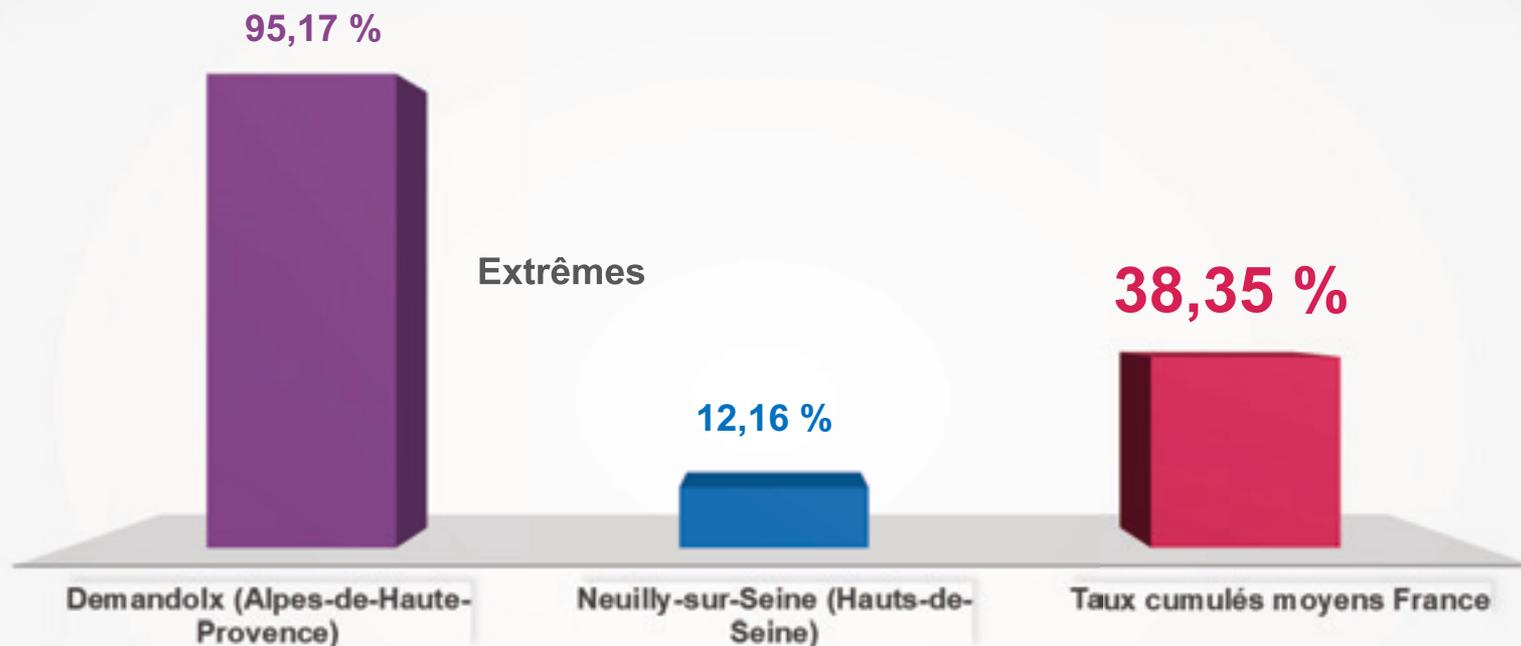


UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

## 2<sup>ÈME</sup> PARTIE TENDANCES NATIONALES



# TOTAL TAXE FONCIÈRE : TAUX EN 2017



**38,35 % de la base d'imposition\***

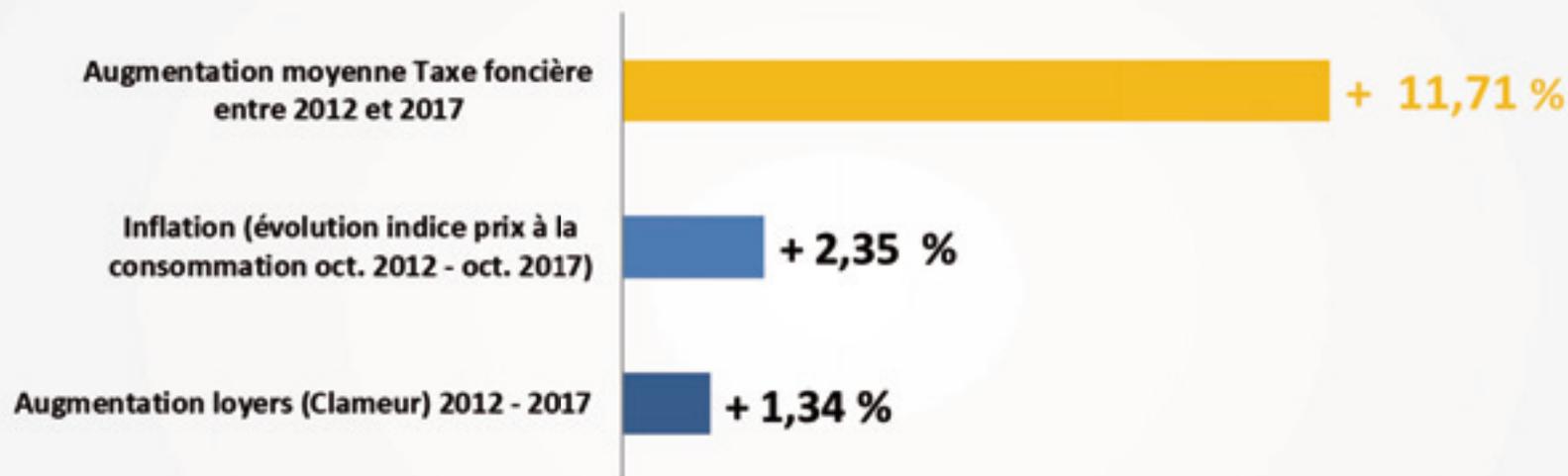


**en théorie 19,18 % soit 2,3 mois de loyer**

\* Base d'imposition = 50 % valeur locative annuelle



# AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2012/2017



La taxe foncière a augmenté cinq fois plus que l'indice des prix à la consommation (inflation) et huit fois plus que les loyers.

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 5,10 % en 5 ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.



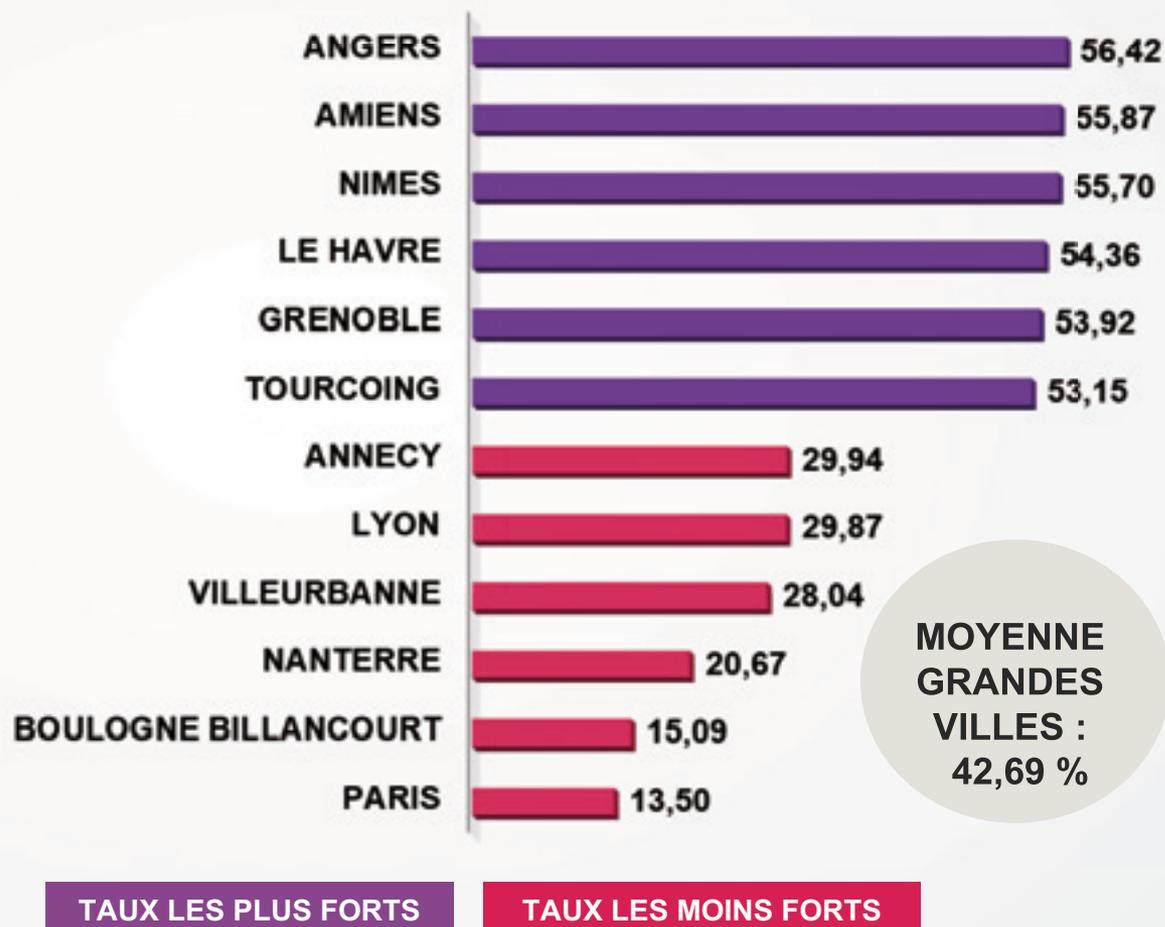
**UNPI**

UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

# 3<sup>ÈME</sup> PARTIE GRANDES VILLES DE FRANCE



# TOTAL GRANDES VILLES : TAUX D'IMPOSITION EN 2017 (en %)



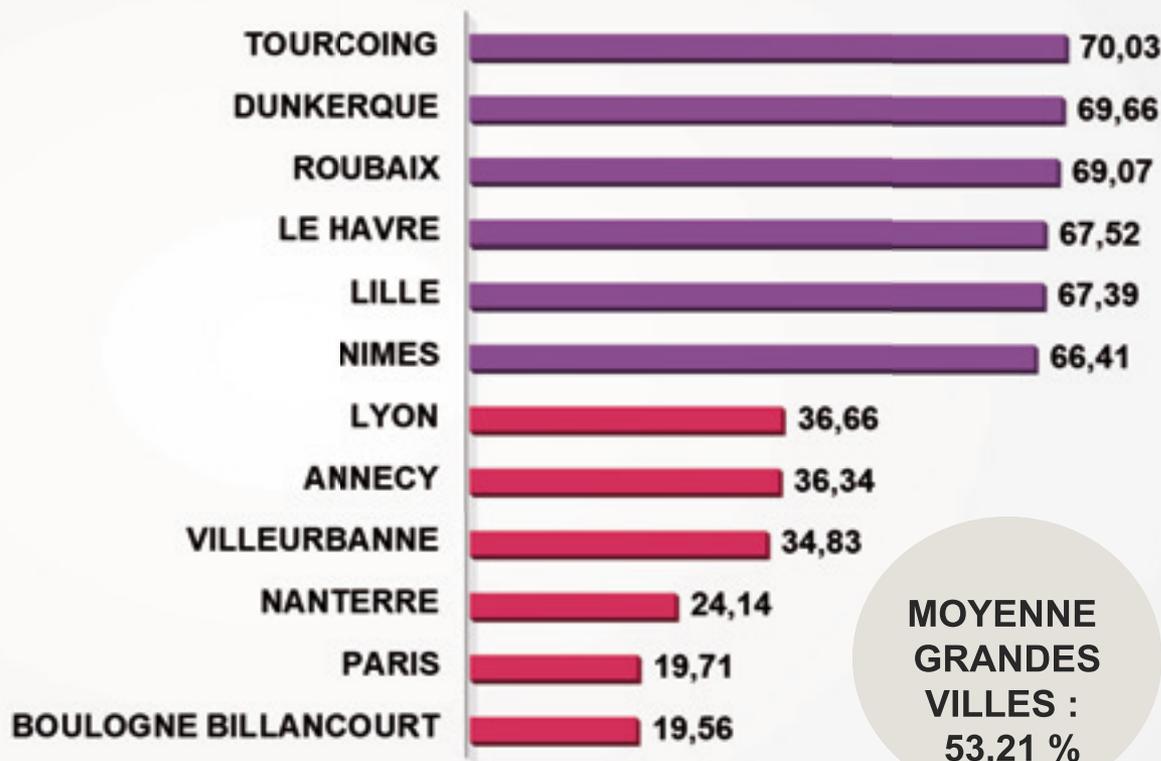


# TOTAL GRANDES VILLES : TAUX DE TAXE FONCIÈRE + TEOM 2017 (en %)



Les grandes villes du Nord prennent la tête du tableau en raison de taux de TEOM élevés.

Rappelons que les propriétaires bailleurs peuvent récupérer la TEOM auprès des locataires de logements.



GRANDES VILLES AUX TAUX LES PLUS FORTS

GRANDES VILLES AUX TAUX LES MOINS FORTS



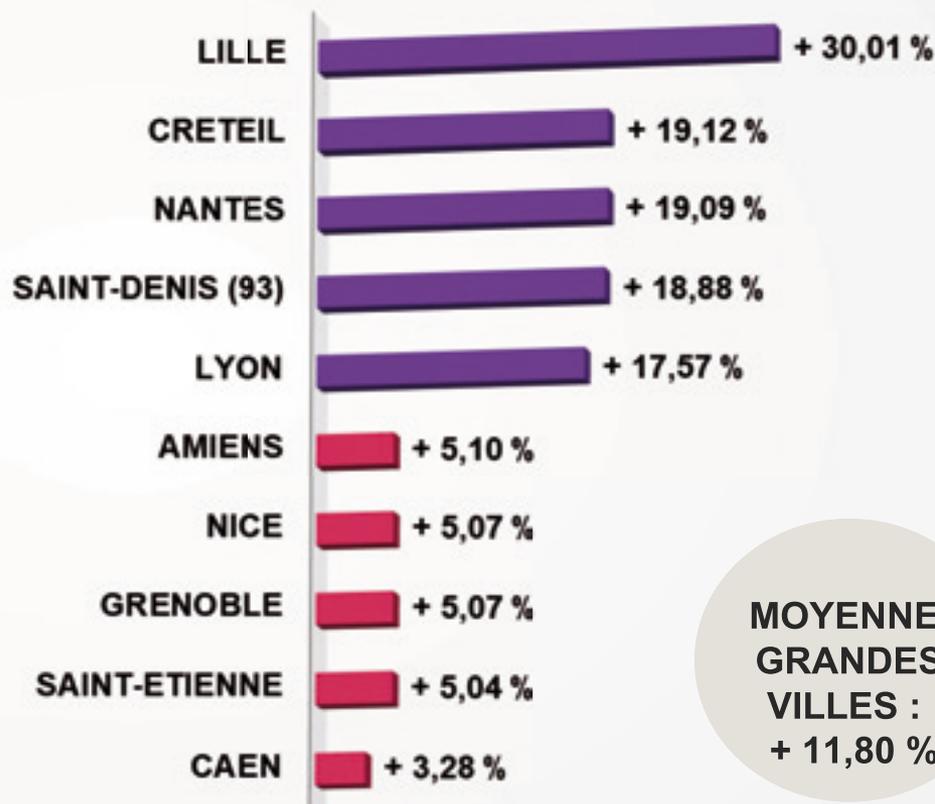
# GRANDES VILLES : ÉVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE 2012/2017



Caen et Grenoble sont les seules grandes villes où les taux du bloc communal ont baissé.

A Caen, la baisse du taux communal absorbe une partie de la majoration de 5,10 % des valeurs locatives.

A Grenoble, la hausse de la taxe spéciale d'équipement annule la baisse du taux intercommunal



AUGMENTATIONS LES PLUS FORTES

AUGMENTATIONS LES MOINS FORTES

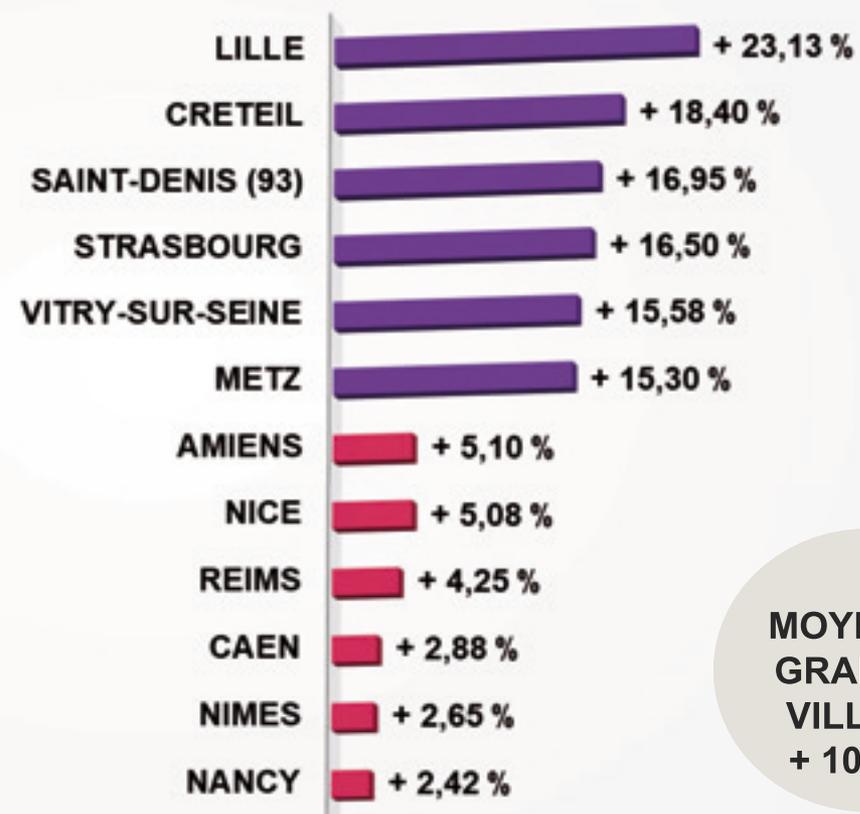


# GRANDES VILLES : ÉVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE (TEOM COMPRISE) 2012/2017



Nantes, où la TEOM a fortement baissé, n'apparaît plus en haut de tableau (augmentation « TEOM comprise » de 9,10 %).

Dans plusieurs villes, dont Nîmes et Nancy, la baisse du taux de TEOM compense en partie la hausse automatique des valeurs locatives



**MOYENNE GRANDES VILLES : + 10,56 %**

AUGMENTATIONS LES PLUS FORTES

AUGMENTATIONS LES MOINS FORTES

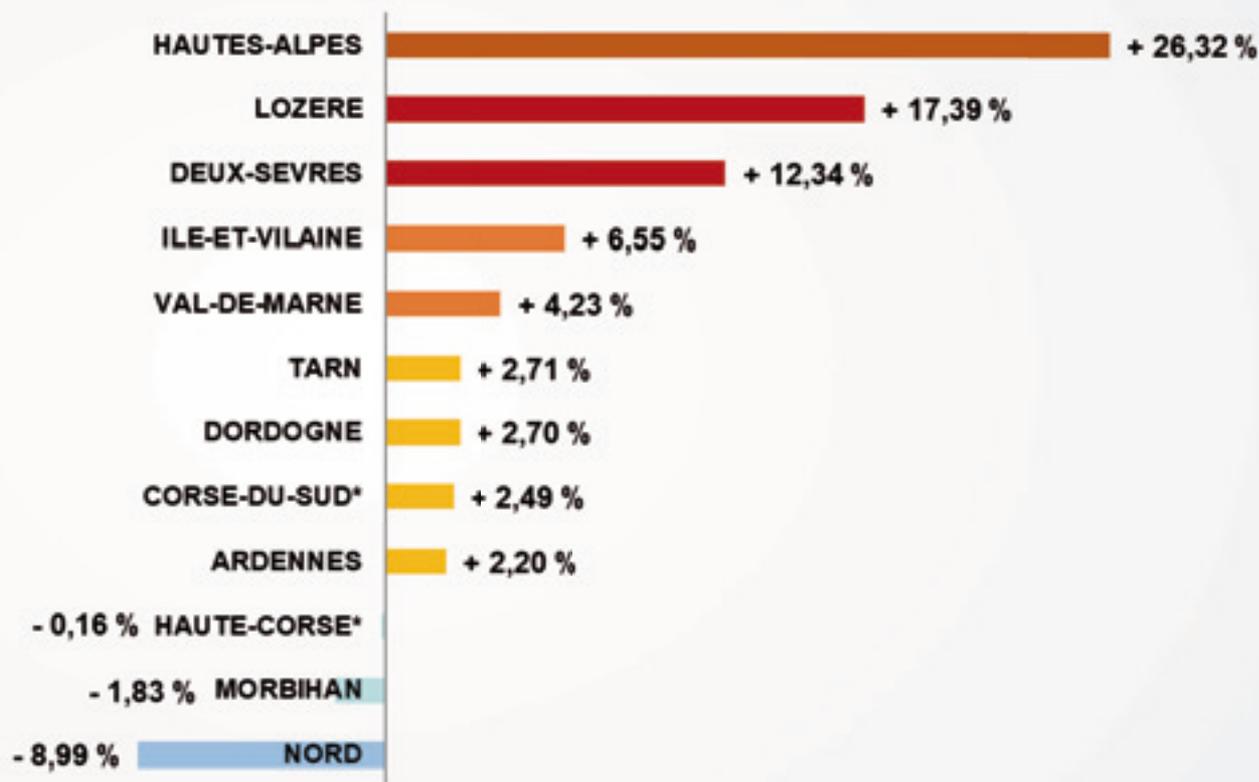


UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

# 4ÈME PARTIE CHIFFRES 2018



## AUGMENTATIONS PARTS DEPARTEMENTALES 2017/2018 (majoration des bases comprise) en %



En 2018, 9 départements ont augmenté leur taux, contre 16 en 2017 et 35 en 2016.

Ailleurs, les parts départementales augmentent de 1,20 % (majoration des valeurs locatives en 2018).

Les parts départementales de taxe foncière ont augmenté de 1,72 % entre 2017 et 2018.

\* Les anciens départements de Corse-du-Sud et de Haute-Corse étant réunis depuis 2018 dans une Collectivité de Corse unique, les propriétaires subissent une augmentation progressive (Corse-du-Sud) ou une diminution progressive (Haute-Corse) des anciens taux départementaux vers un taux harmonisé de 12,55 % au profit de la Collectivité de Corse.



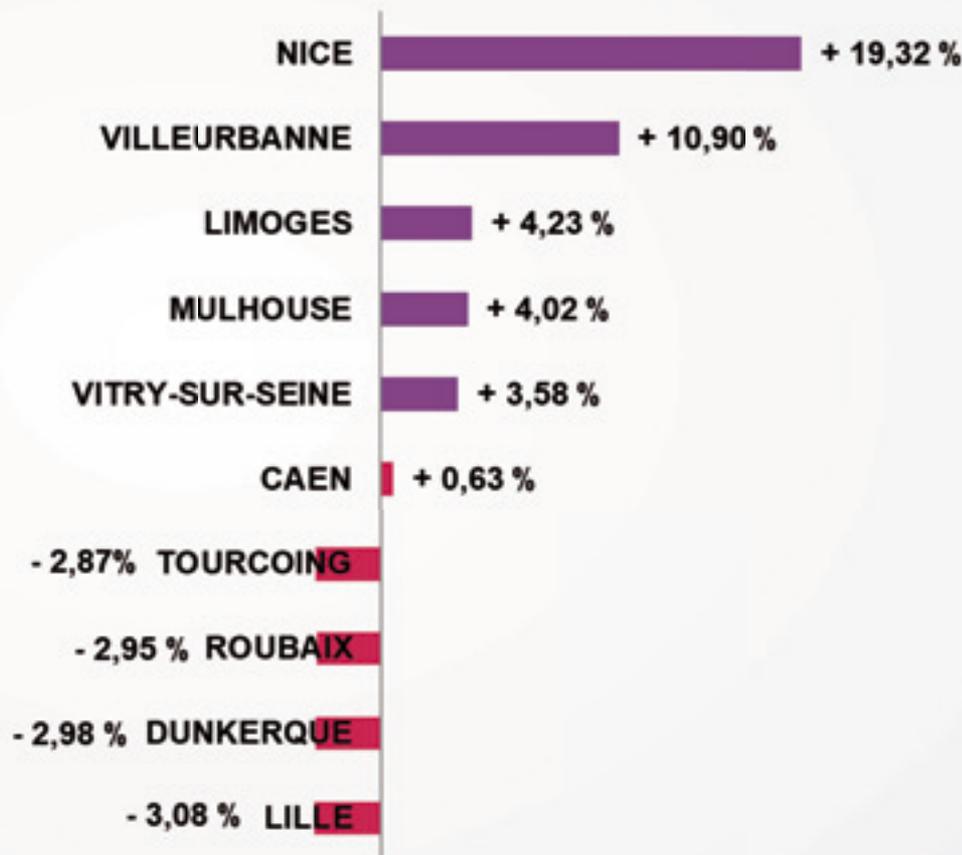
# AUGMENTATION TAXE FONCIERE 2017/2018 GRANDES VILLES (majoration comprise) en %



Les propriétaires nordistes profitent de la baisse du taux départemental.

Caen est la seule ville où le taux communal a baissé. Cette baisse absorbe une partie de la majoration de 1,20 % des valeurs locatives.

Entre 2017 et 2018, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 1,78 % dans les grandes villes de France.



AUGMENTATIONS LES MOINS FORTES

AUGMENTATIONS LES PLUS FORTES

# MULTIPLICATION DES TAXES SPECIALES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE

---



## TSE :

En 2017, dans 18,800 communes sur 35,500 environ, les propriétaires se voient prélever un taux de taxe spéciale d'équipement dans le cadre de leur taxe foncière.

Les taux les plus élevés atteignent 0,93 % contre 0,80 % en 2012.

## TASA :

Depuis 2015, les propriétaires d'Ile-de-France payent une taxe additionnelle spéciale annuelle « *en vue de financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun* » (article 1599 quater D du CGI).

Son taux en 2017 est de 0,223 %. Elle s'ajoute à la TSE.

## TAXE GEMAPI :

En 2018, les propriétaires d'une dizaine de grandes villes (trois villes seulement en 2017) subissent une taxe GEMAPI au profit d'intercommunalités qui exercent une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations.

En 2018, les taux atteignent 0,65 % par exemple à Perpignan.

# MULTIPLICATION DES TAXES SPECIALES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE

---



Les taxes additionnelles ont un impact sur l'augmentation de l'impôt foncier.

Elles ne peuvent pas être répercutées sur les locataires de logement, contrairement à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Exemples :

-A Paris, la taxe foncière « TSE + TASA comprises » a augmenté de 7,31 % entre 2012 et 2017.  
Hors taxes additionnelles, elle y augmenté de 5,10 %.

-A Toulon, la taxe foncière « GEMAPI comprise » a augmenté de 2,01 % entre 2017 et 2018, contre une augmentation « hors GEMAPI » de 1,27 %.

**L'UNPI dénonce la multiplication des taxes additionnelles : sous des taux en apparence faibles, ces taxes font augmenter de manière significative la taxe foncière.**



# TAXE FONCIERE : UNE HAUSSE CINQ FOIS SUPERIEURE A L'INFLATION !



La taxe foncière a augmenté de 11,71 % entre 2012 et 2017.

Par comparaison, l'impôt foncier avait augmenté de :

+ 14,04 % (entre 2011 et 2016) ;

+ 16,42 % (entre 2009 et 2014) ;

+ 21,17 % (entre 2007 et 2012).

→ la hausse de la taxe foncière a donc tendance à ralentir

Mais :

La taxe foncière a augmenté cinq fois plus que l'inflation (+ 2,35 % entre octobre 2012 et octobre 2017).

La taxe foncière a augmenté huit fois plus que les loyers (+ 1,46 % entre 2012 et 2017 selon Clameur).

**L'UNPI réclame le blocage des taux, la taxe foncière ne devant augmenter qu'en fonction de l'inflation**



# RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIÈRES SUR NOTRE SITE WWW.UNPI.ORG

Chiffres disponibles pour plus de 35.000 communes :

- à partir de notre site [www.unpi.org](http://www.unpi.org) onglet → taxes foncières
- ou directement à l'adresse suivante :

[www.unpi.org/fr/taxes-foncieres.html](http://www.unpi.org/fr/taxes-foncieres.html)

