



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES

14^{ème} édition: PÉRIODE 2009-2014-2019 & PREMIÈRES DONNÉES pour 2020

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 20 OCTOBRE 2020



UNPI

UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

1^{ÈRE} PARTIE REPERES METHODOLOGIQUES



CALCUL DE LA TAXE FONCIÈRE



50 % DE LA VALEUR LOCATIVE ANNUELLE

$$\begin{array}{ccc} \text{X} & & \text{X} & & \text{X} \\ \text{Taux voté par} & & \text{Taux voté par} & & \text{Taux voté par} \\ \text{la commune} & & \text{l'intercommunalité*} & & \text{le département} \\ \\ \text{=} & + & \text{=} & + & \text{=} \\ \text{Cotisation} & & \text{Cotisation} & & \text{Cotisation} \\ \text{communale} & & \text{intercommunale} & & \text{départementale} \\ \\ & & \text{=} & & \end{array}$$

MONTANT BRUT DE TAXE FONCIERE

$$\begin{array}{c} + \\ \text{FRAIS DE GESTION DE L'ETAT (MONTANT BRUT X TAUX FIXE)} \\ \\ = \end{array}$$

MONTANT NET DE TAXE FONCIERE

* : le cas échéant

CALCUL DE LA TAXE FONCIÈRE



- Un taux peut aussi être prélevé au profit d'un syndicat de communes (le syndicat vote un produit et l'administration détermine le taux nécessaire pour atteindre ce produit).
- Des taxes additionnelles peut être prélevées : taxe spéciale d'équipement, taxe additionnelle spéciale en Ile-de-France, taxe « GEMAPI ».
- La TEOM doit être mise à part : récupérable auprès du locataire, elle est davantage liée au statut d'habitant.



CALCUL DE LA TAXE FONCIÈRE



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

1556 TFP K - IMPRIMERIE NATIONALE 2012 01 43388 ND - Juillet 2012 - 125 651 H

REVALORISATION AUTOMATIQUE DES BASES D'IMPOSITION

- Les valeurs locatives sont majorées chaque année (coefficient national).
- Entre 2014 et 2019, les bases d'imposition ont été majorées de 5,8 %.
- Entre 2009 et 2019, les bases d'imposition ont été majorées de 14,2 %



Entre 2014 et 2019, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 5,8 %.

Entre 2009 et 2019, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 14,2 %.

Théoriquement, les majorations évitent aux collectivités d'avoir à augmenter leur taux pour dégager plus de recettes...



REFONTE DES VALEURS LOCATIVES des logements (loi de finances pour 2020, art. 146)



- Aujourd'hui, les valeurs locatives sont calculées selon des règles très complexes, notamment par comparaison avec des locaux de référence
- La complexité du système actuel ajoute au risque d'arbitraire lorsque l'administration fiscale réévalue de manière intempestive telle ou telle valeur locative
- Chaque année, des propriétaires subissent une réévaluation spéciale (en dehors même de travaux) et craignent de réagir

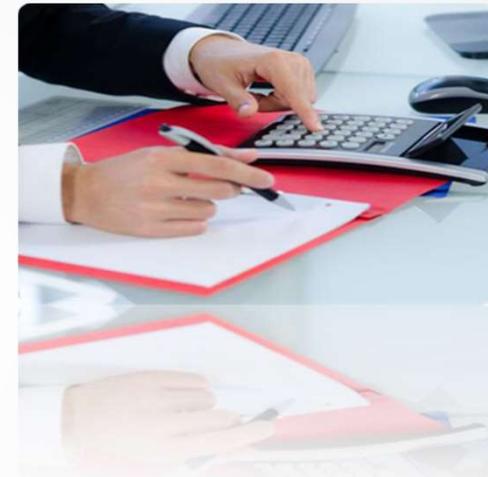


La loi de finances pour 2020 prévoit une révision générale des valeurs locatives, applicable pour la taxe foncière de 2026.

« Le mode de calcul des valeurs locatives en résultant sera simplifié, en particulier par l'abandon de la notion de local de référence et grâce à la mise en place d'une grille tarifaire. La révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective » (exposé des motifs)

REFONTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOGEMENTS (loi de finances pour 2020)

- Des tarifs au m² seront établis à partir des loyers du secteur privé de 2023 (dès 2023, les propriétaires bailleurs devront déclarer leurs loyers).
- Les tarifs seront établis par secteur d'évaluation homogène, par catégorie de logement (à définir par décret), et par sous-groupe (maisons, appartements, dépendances isolées*). Des coefficients de localisation pourront s'appliquer ici ou là.
- Les tarifs seront mis à jour chaque année en fonction de l'évolution des loyers (en cas de manque de références pour un secteur donné, sera prise en compte l'évolution globale au niveau départemental).
- Pour éviter une explosion des taxes foncières, un coefficient de neutralisation sera appliqué (égal au rapport entre la somme des valeurs locatives avant révision et la somme des valeurs après révision). Mais aucune règle de lissage n'est à ce stade prévue...



*Seuls les logements exceptionnels seront réévalués par voie d'appréciation directe



UNPI

UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

2ÈME PARTIE REFORME DE LA FISCALITE LOCALE



Suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales



DISPARITION PROGRESSIVE DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RESIDENCES PRINCIPALES				
	2020	2021	2022	2023
Revenu fiscal de référence inférieur ou égal à 27 706 € pour la première part de quotient familial, majorée de 8 209 € pour chacune des deux demi-parts suivantes et de 6 157 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième	Dégrèvement total	Exonération totale	Exonération totale	Disparition de la TH sur les résidences principales
RFR inférieur ou égal 28 732 € pour la première part de quotient familial, majorée de 8 722 € pour chacune des deux demi-parts suivantes et de 6 157 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième	Dégrèvement dégressif	Exonération partielle + 30 % d'exonération générale	Exonération partielle + 65 % d'exonération générale	Disparition de la TH sur les résidences principales
RFR supérieur à 28 732 € pour la première part de quotient familial, majorée de 8 722 € pour chacune des deux demi-parts suivantes et de 6 157 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième	Aucun dégrèvement d'office	Exonération de 30 %	Exonération de 65 %	Disparition de la TH sur les résidences principales

En 2023, seule subsistera une « taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale ».



Mesures de compensation des pertes de recettes de taxe d'habitation sur les résidences principales



- La part départementale de taxe foncière est transférée en 2021 aux communes (voir plus loin);
- Les intercommunalités recevront une fraction des recettes de TVA de l'Etat.
- Les départements (privés dorénavant de taxe foncière) recevront une part des recettes de TVA de l'Etat
- Des mesures de compensation spéciales sont prévues pour les collectivités à statut à particulier (par exemple, Paris recevra une part des recettes de TVA de l'Etat)



RÉFORME DE LA TAXE FONCIÈRE



- En 2021, les communes recueilleront le taux 2020 des départements.
- Un coefficient correcteur est prévu en cas de surcompensation ou de sous-compensation.
- Des mesures de correction visent à maintenir pour le contribuable le bénéfice d'abattements ou exonérations votées auparavant par le département.
- L'exonération de 2 ans pour les constructions nouvelles de logements est en particulier modifiée :
 - - aujourd'hui, la commune peut supprimer l'exonération pour sa part (mais le contribuable est de droit exonéré de la part départementale) ;
 - - demain, la commune pourra limiter l'exonération entre 40 % et 90 % de la valeur locative mais ne pourra donc pas la supprimer totalement.

RÉFORME DE LA TAXE FONCIÈRE

- Jusqu'ici, les contributions au profit des syndicats de communes sont réparties entre les redevables de la taxe d'habitation, de la taxe foncière et de la cotisation foncière des entreprises.
- Avec la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le législateur a prévu que ces contributions seront dès 2021 réparties entre les seuls redevables de la TF, de la CFE, et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires !
Là où un taux élevé est prélevé au profit du syndicat de communes (voir le taux record de 24,8 % appliqué à Argeliers, dans l'Aude), le report sur les seuls redevables de la TF, la CFE et la THRS risque donc d'être difficile à supporter.
- Une même solution a été retenue pour la taxe GEMAPI.
- En revanche, la part manquante de taxe spéciale d'équipement sera prise en charge par l'Etat.



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



3ÈME PARTIE DONNÉES DÉPARTEMENTALES





TAUX D'IMPOSITION DÉPARTEMENTAUX EN 2019



LES PLUS FORTS :



LES PLUS FAIBLES :

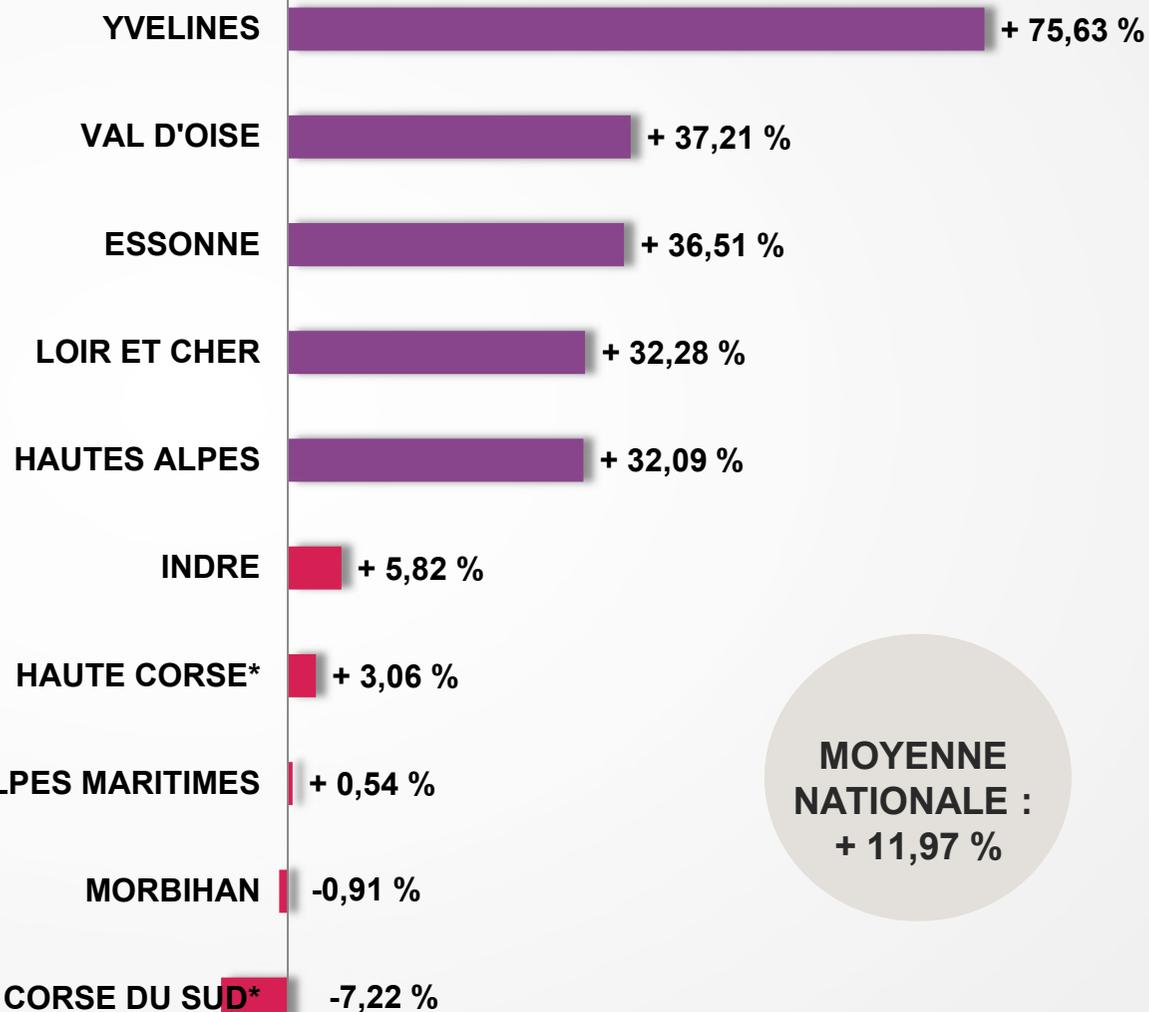


MOYENNE
NATIONALE :
19,82 %

* 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 2014/2019 (majoration de 5,8 % des valeurs locatives comprise)

**LES PLUS FORTES :****LES PLUS FAIBLES :**

**MOYENNE
NATIONALE :**
+ 11,97 %

Depuis 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse ont fusionné dans une Collectivité de Corse unique. Une harmonisation des taux est en cours
En Haute-Corse, la baisse n'est pas assez forte pour absorber entièrement la majoration des valeurs locatives entre 2014 et 2019.



AUGMENTATION DES PARTS DÉPARTEMENTALES DE TAXE FONCIÈRE 2009/2019 (majoration de 14,2 % des valeurs locatives comprise)



LES PLUS FORTES :

VAL D'OISE + 117,55 %

YVELINES + 113,19 %

AISNE + 68,59 %

VAR + 59,68 %

CORSE DU SUD + 58,55 %

LES PLUS FAIBLES :

MARTINIQUE + 13,35 %

HAUTE CORSE + 12,67 %

HAUTS DE SEINE + 11,85 %

ALPES MARITIMES + 10,57 %

MORBIHAN + 8,07 %

MOYENNE
NATIONALE :
+ 31,7 %

En 2011, les taux régionaux ont été transférés aux départements. Pour 2009, nous prenons en compte la somme des taux départementaux et régionaux 2009.



TAXE
FONCIERE

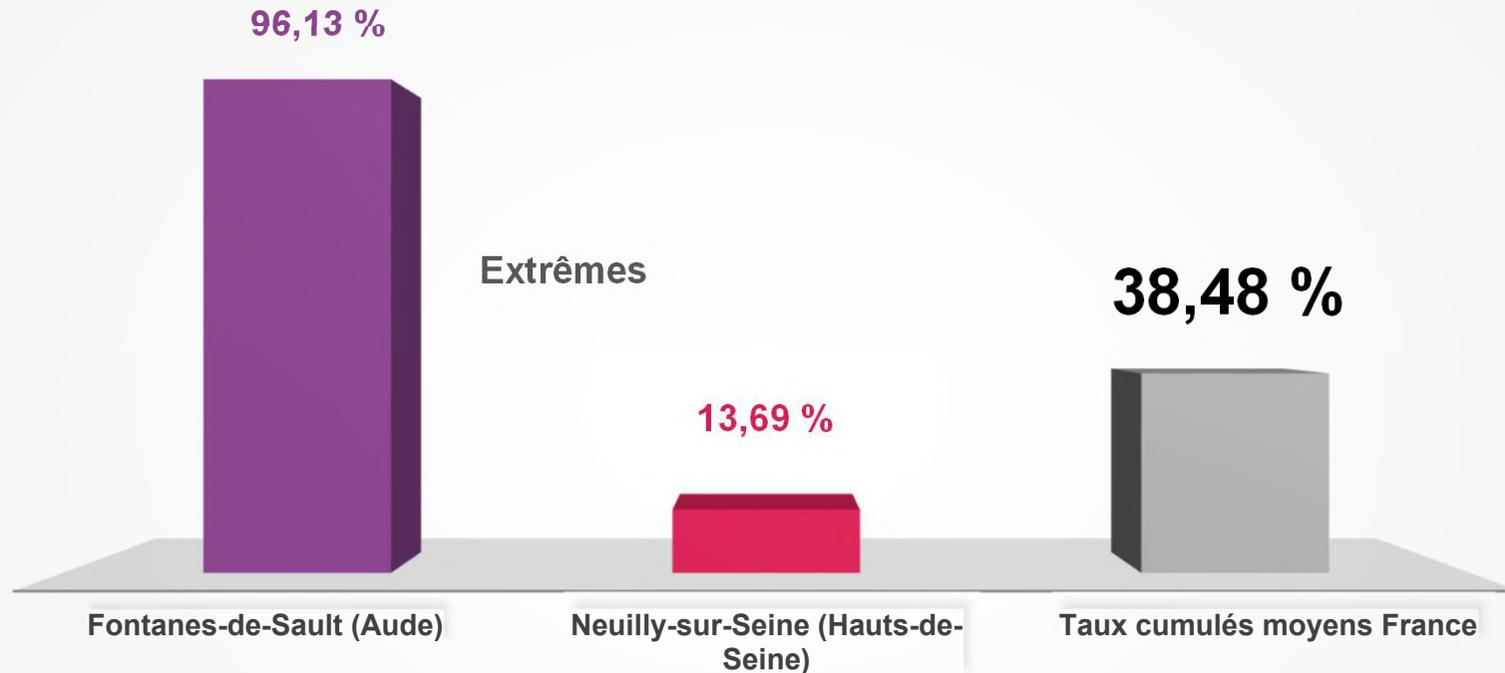


UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

4ÈME PARTIE TENDANCES NATIONALES



TOTAL TAXE FONCIÈRE (communal + départemental + taxes annexes hors TEOM) en 2019)



38,48 % de la base d'imposition*

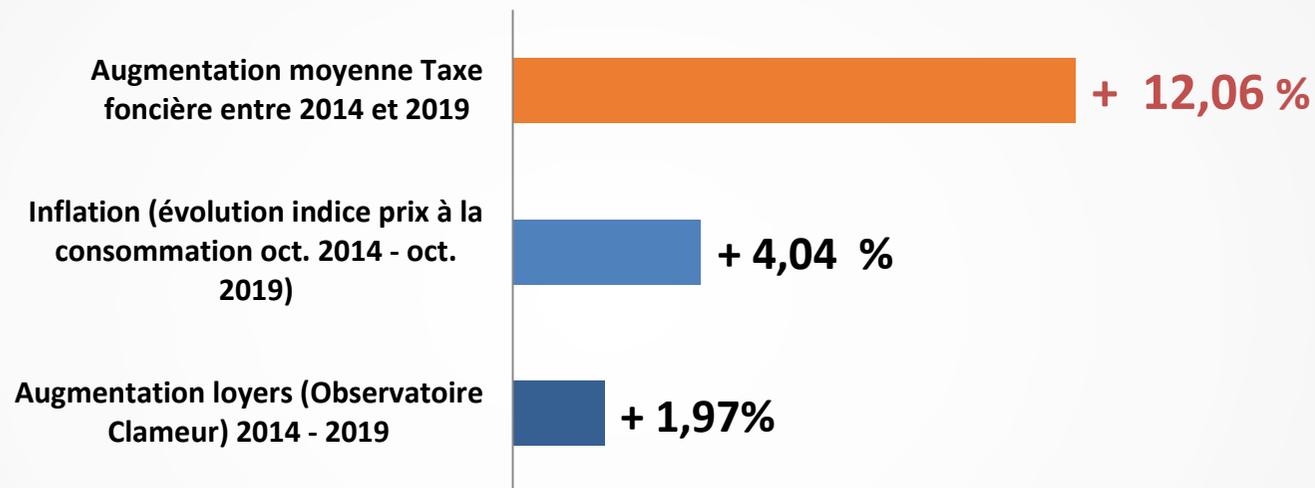
=

en théorie 19,24 % du loyer annuel, soit 2,3 loyers mensuels

* Base d'imposition = 50 % valeur locative annuelle



AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2014/2019

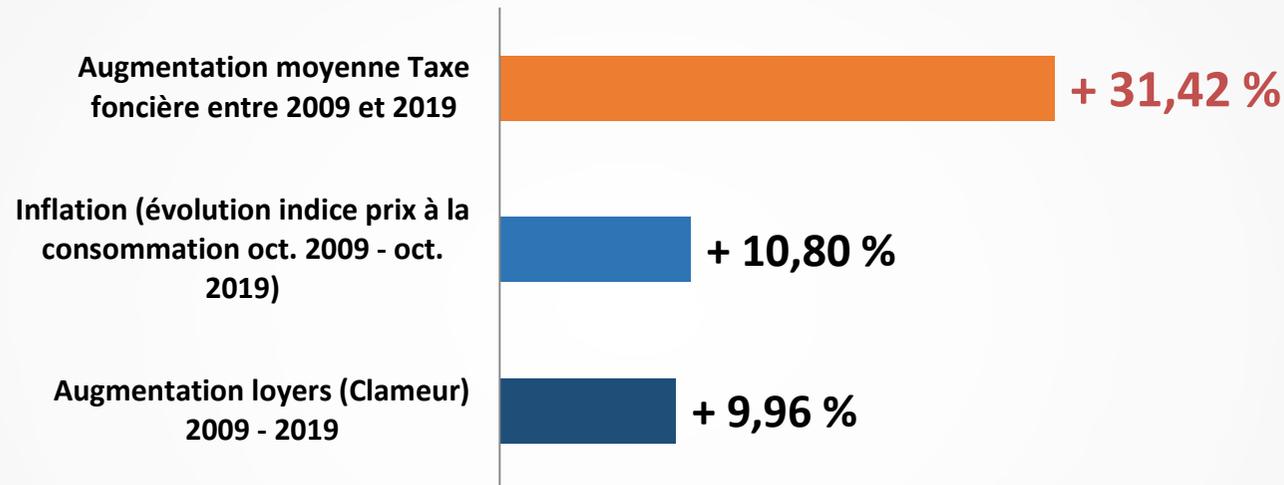


**En cinq ans, la taxe foncière a augmenté :
3,0 fois plus que l'indice des prix à la consommation (inflation) et
6,1 fois plus que les loyers.**

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 5,8 % en 5 ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.



AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2009/2019



**En dix ans, la taxe foncière a augmenté :
2,9 fois plus que l'indice des prix à la consommation (inflation) et
3,2 fois plus que les loyers.**

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 14,2 % en dix ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2009/2019

L'augmentation des taxes foncières est aggravée par la multiplication des taxes annexes :

	2009	2014	2019
Taxe GEMAPI	Aucune commune concernée (création pour 2015)	Aucune commune concernée (création pour 2015)	Appliquée dans 50 % des communes environ (taux moyen : 0,24 %)
TASA Ile-de-France	Aucune commune concernée (création pour 2015)	Aucune commune concernée (création pour 2015)	Appliquée dans les 1006 communes d'Ile-de-France (taux de 0,213 % en 2019)
TSE	Appliquée dans plus de 33 % des communes (taux moyen de 0,19 %)	Appliquée dans environ 50 % des communes (taux moyen de 0,14 %)	Appliquée dans 66 % des communes (taux moyen de 0,24 %)



UNPI

UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

5ÈME PARTIE GRANDES VILLES DE FRANCE



TOTAL GRANDES VILLES : TAUX D'IMPOSITION EN 2019 (en %)

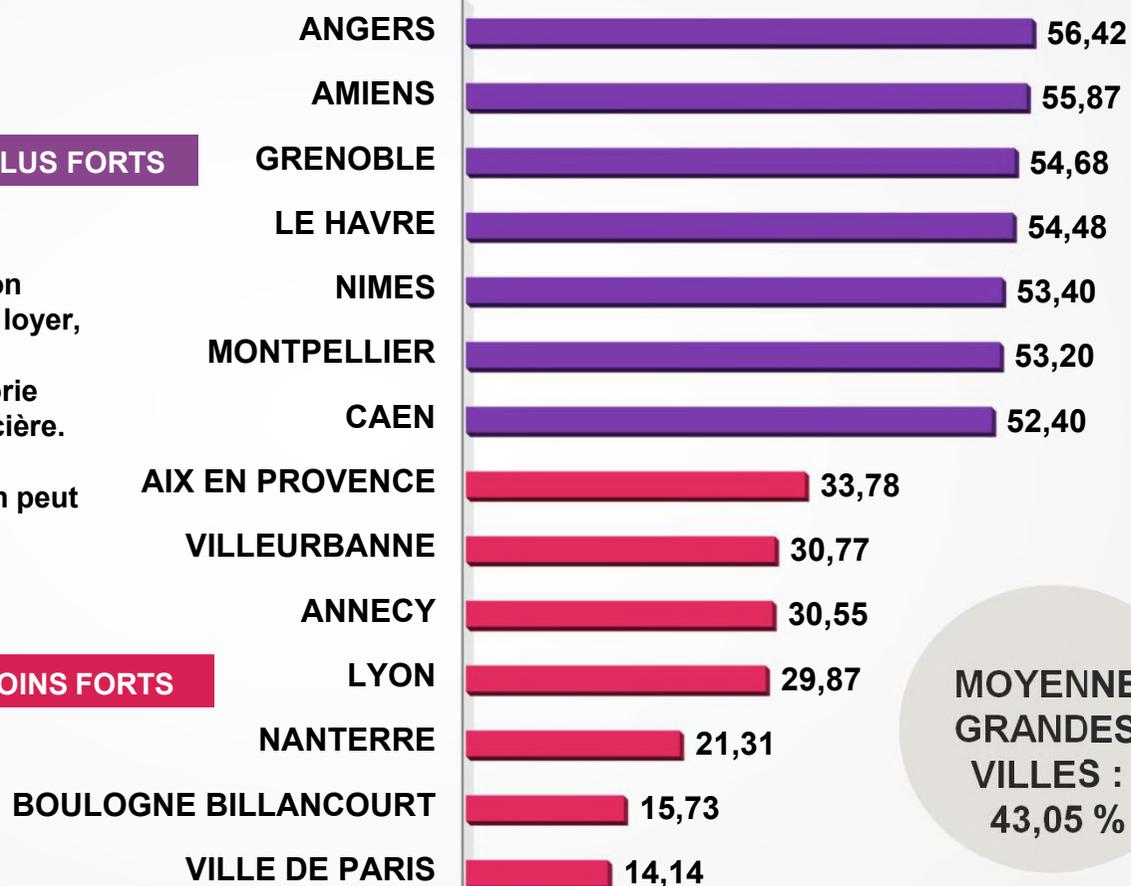


TAUX LES PLUS FORTS

Etant donné que la base d'imposition équivaut à la moitié d'une année de loyer, les villes où s'appliquent des taux supérieurs à 50 % prélèvent en théorie plus de 3 mois de loyer en taxe foncière.

A valeurs locatives comparables, on peut comparer Angers (56,42 %) et Metz (33,93 %).

TAUX LES MOINS FORTS



MOYENNE
GRANDES
VILLES :
43,05 %



GRANDES VILLES : ÉVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE 2014/2019

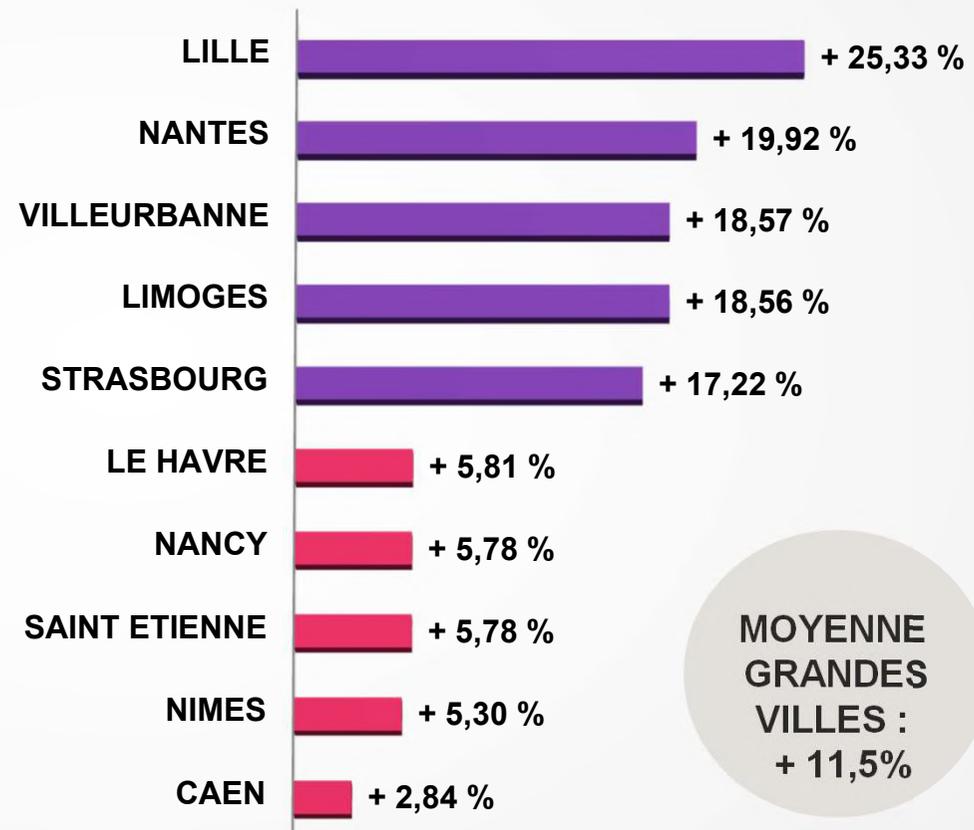
(majoration des valeurs locatives de 5,8 % comprise)



A Nantes, une baisse sensible du taux de TEOM compense la hausse de taxe foncière pour les propriétaires occupants (augmentation de 10,2 % « TEOM comprise »). Mais pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer la TEOM et non la TF auprès du locataire, seul compte la hausse de TF hors TEOM.

Caen et Nîmes ont baissé leur taux communal. A Caen, la baisse permet d'entamer une bonne partie de la majoration des valeurs locatives. A Nîmes, la baisse est « annulée » par la hausse du taux «départemental».

Une légère baisse des taux des taxes annexes explique que la hausse ne soit pas de 5,82 % au Havre, à Saint-Etienne et Nancy.



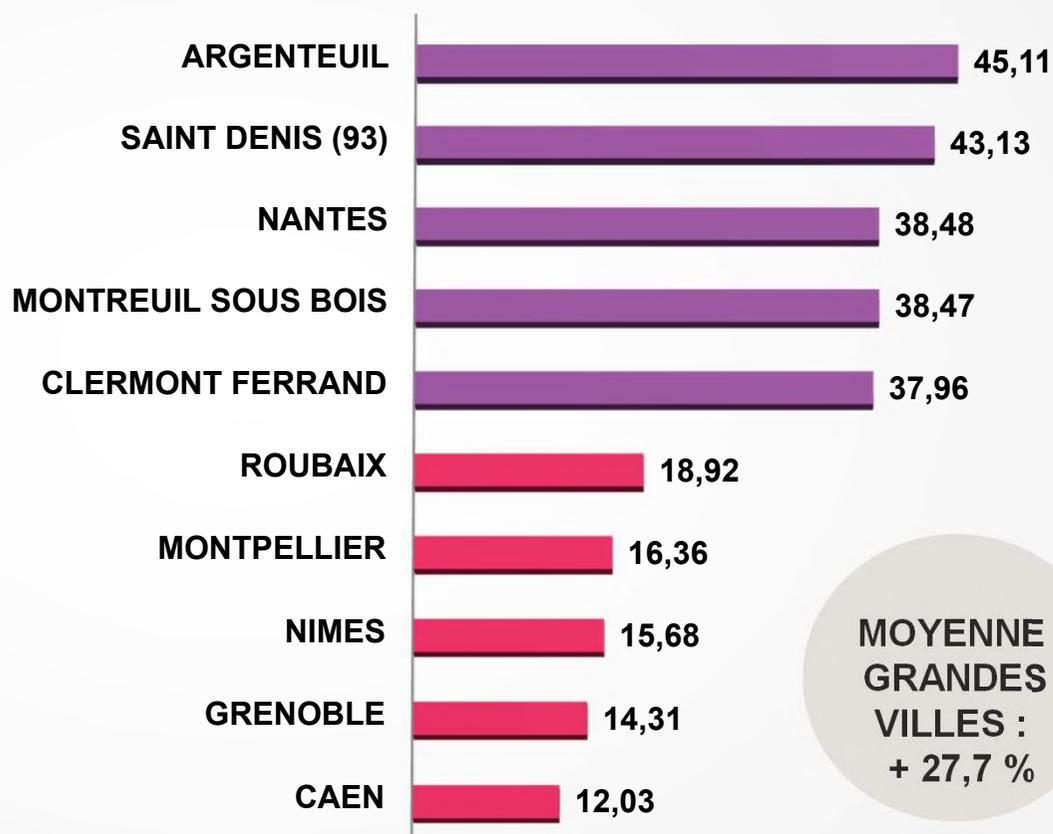
AUGMENTATIONS LES PLUS FORTES

AUGMENTATIONS LES MOINS FORTES



GRANDES VILLES : ÉVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE 2009/2019

(majoration des valeurs locatives de 14,2 % comprise)



A Argenteuil, le taux communal est resté stable, mais les propriétaires ont pris de plein fouet l'explosion du taux départemental.

A Caen, le taux communal a baissé, tandis que le taux départemental est resté quasi stable ; la hausse est donc légèrement inférieure à la majoration de 14,2 % des valeurs locatives entre 2009 et 2019.

AUGMENTATIONS LES PLUS FORTES

AUGMENTATIONS LES MOINS FORTES



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

6ÈME PARTIE PREMIERES DONNEES 2020

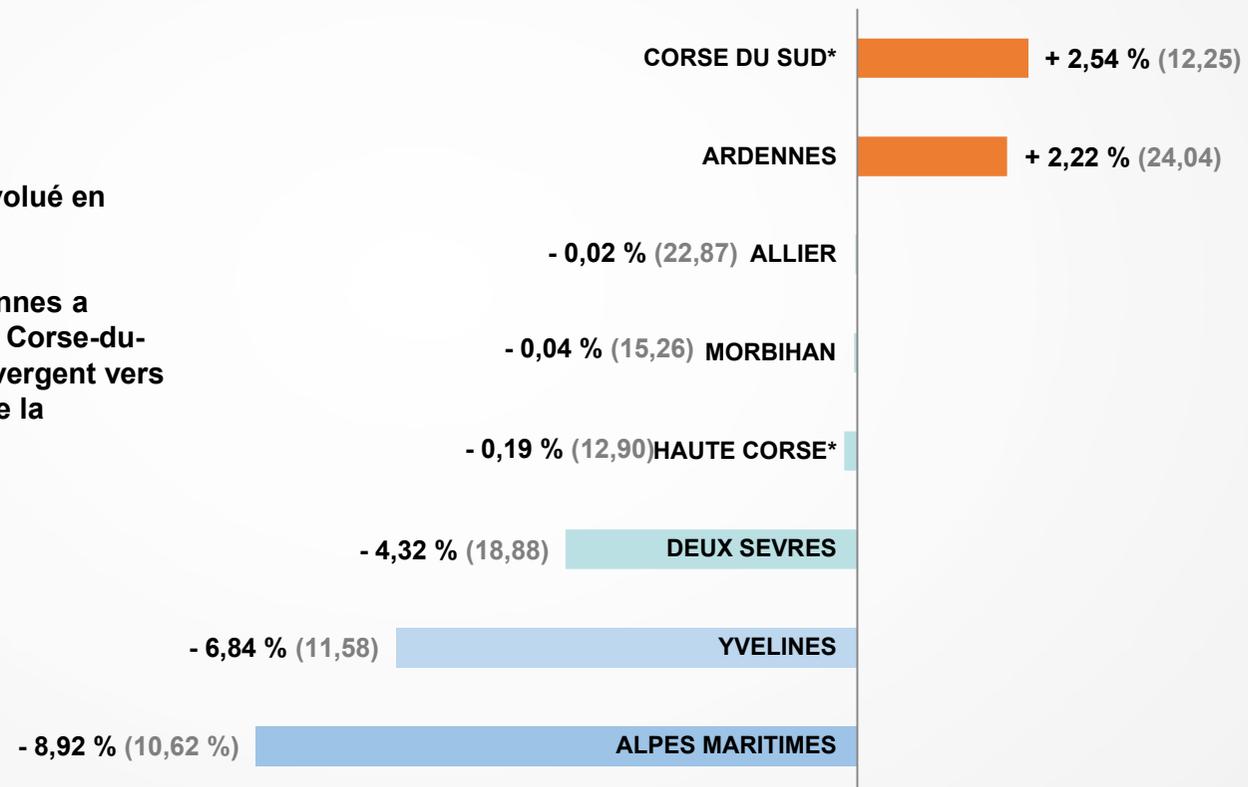


EVOLUTION PARTS DEPARTEMENTALES 2019/2020 (majoration de 1,2 % des bases comprise)



Huit taux départements ont évolué en 2020.

Seul le département des Ardennes a relevé son taux (les taux de la Corse-du-Sud et de la Haute-Corse convergent vers un taux harmonisé au profit de la Collectivité de Corse°).





AUGMENTATION TAXE FONCIERE 2019/2020 GRANDES VILLES (majoration de 1,2 % comprise)

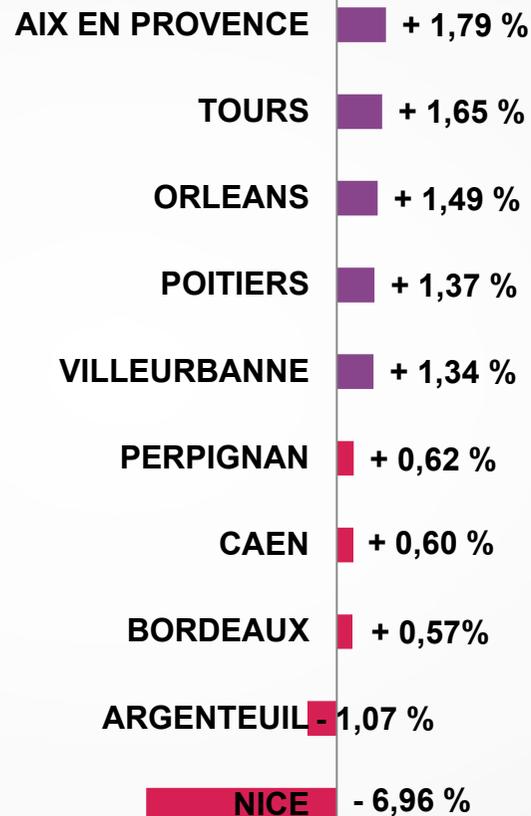


Aucune grande ville n'a relevé son taux communal en 2020.

A Aix-en-Provence, la hausse supérieure à la majoration des valeurs locatives de 1,2 % s'explique par l'augmentation progressive du taux intercommunal dans le cadre de la fusion, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, d'anciennes intercommunalités.

A Tours et Orléans, les hausses de 1,7 % et 1,5 % s'expliquent par l'instauration d'une taxe spéciale d'équipement ou la hausse de celle-ci.

A Nice, et conformément à une charte d'engagement signée avec l'UNPI en 2018, le taux communal a diminué pour la deuxième consécutive pour compenser le nouveau taux de la métropole, tandis que le département a aussi baissé son taux.



AUGMENTATIONS LES
MOINS FORTES

AUGMENTATIONS LES
PLUS FORTES

ANNEXE 1 : un dégrèvement d'impôts locaux pour les propriétaires empêchés d'accéder à leur bien au printemps 2020 ?



- Les restrictions de déplacement appliquées au printemps 2020 en raison de l'épidémie de Covid-19 posent la question d'un droit à dégrèvement d'impôts locaux.
- La question se pose en particulier en présence d'arrêtés tels que celui pris par le maire de l'Île de Groix, dans le Morbihan (« *l'accès à l'Île de Groix [a été] interdit (...) à toute personne non titulaire d'une carte attestant qu'elle est un résident permanent de l'Île* » (arrêté du 17 mars 2020, art. 1). En application de cet arrêté, les propriétaires souhaitant accéder par bateau à leur propriété ont systématiquement été refoulés.
- L'UNPI enquête sur les moyens juridiques d'obtenir un dégrèvement dans ce cadre.
Dans tous les cas, elle appelle à ce que les demandes de dégrèvement partiel soient étudiés avec bienveillance

ANNEXE 2 : l'UNPI en justice aux côtés de propriétaires de meublés touristiques



- De nombreux propriétaires louant un meublé saisonnier subissent une double imposition à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises.

- La CFE et la TH sont en principes alternatives :
 - les propriétaires dédiant leur meublé uniquement à la location ne subissent que la CFE (art. 1407 du CGI) ;
 - les propriétaires disposant de leur meublé entre les locations (meublé qualifié d'« habitation personnelle ») sont exonérés de CFE (art. 1459 du CGI).

- L'UNPI dénonce le fait que :
 - de plus en plus de communes suppriment l'exonération de CFE pour les meublés « habitation personnelle » (suppression autorisée par l'article 1459 du CGI) ;
 - la jurisprudence du Conseil d'Etat et le fisc présument qu'un meublé loué sans agent immobilier constitue l'habitation personnelle du propriétaire.

ANNEXE 2 : l'UNPI en justice aux côtés de propriétaires de meublés touristiques



- L'UNPI a demandé au ministre de l'Action et des Comptes publics de soutenir une réforme de l'article 1459 du CGI : il n'est pas normal qu'une commune puisse librement supprimer l'exonération de CFE pour les meublés « habitation personnelle ».
- L'UNPI intervient en justice aux côtés de plusieurs propriétaires subissant une double imposition, leur meublé étant présumé constituer leur habitation personnelle du fait qu'ils le louent sans l'aide d'un agent immobilier (et que la commune a supprimé l'exonération de CFE).
- L'UNPI considère que conditionner le dégrèvement de taxe d'habitation à la preuve d'un mandat de gestion locative est contraire au droit de propriété et au principe d'égalité.
- Elle invoque devant le juge national la Convention européenne des Droits de l'Homme mais aussi la Constitution. Deux QPC ont ainsi été déposées. Les affaires en cause sont en cours d'instruction.



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

Chiffres disponibles pour plus de 32.000 communes :

- à partir de notre site www.unpi.org onglet → taxes foncières
- ou directement à l'adresse suivante :

www.unpi.org/fr/taxes-foncières.html

