



UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

**OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIERES
sur les propriétés bâties**

14^{ème} édition (période 2009-2014-2019 et premières données pour 2020)

*Conférence de presse
20 octobre 2020*

L'Observatoire national des taxes foncières produit ses résultats à partir des taux d'imposition publiés sur le portail internet de la Direction générale des finances publiques (www.impots.gouv.fr) et celui de la Direction générale des Collectivités locales (<https://www.collectivites-locales.gouv.fr>).

En cas d'erreur due à une information erronée ou à un problème dans l'interprétation des données, l'UNPI s'engage à diffuser sur son site internet les données corrigées.

Le présent dossier aborde les faits marquants sur la période considérée. Pour les 35.000 communes de France, les données collectées par l'Observatoire des taxes foncières sont consultables en accès libre sur le portail internet de l'UNPI, www.unpi.org.

Frédéric Zumbiehl, auteur du présent dossier, tient à adresser ses vifs remerciements aux très nombreux propriétaires, Chambres de propriétaires UNPI et adhérents qui ont alimenté l'Observatoire national des taxes foncières.

Paris, octobre 2020

Chiffres clés	4
1. Comprendre la taxe foncière.....	5
1.1. Comment lire un avis d'imposition.....	5
1.2. Des taux appliqués à une valeur locative.....	7
2. Disparition de la taxe d'habitation et conséquences sur la taxe foncière	11
2.1. Suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales.....	11
2.2. Mesures de compensation prévues.....	12
2.3. Réforme de la taxe foncière.....	14
2.4. Mesures de coordination diverses.....	18
3. Parts départementales de taxe foncière	20
3.1. Taux départementaux en 2019.....	20
3.2. Evolution des cotisations départementales entre 2014 et 2019	22
3.3. Evolution des cotisations « départementales » entre 2009 et 2019	25
4. Total taxe foncière (département + bloc communal)	28
4.1. Taux cumulés en 2019	28
4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2014 et 2019	29
4.3. Evolution de la taxe foncière entre 2009 et 2019	30
5. Taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France	32
5.1. Taux cumulés en 2019	32
5.2. Evolution de la taxe foncière entre 2014 et 2019	34
5.3. Evolution de la taxe foncière entre 2009 et 2019	36
6. Premières données disponibles pour 2020	38
5.1. Evolution des parts départementales entre 2019 et 2020	38
5.2. Evolution de la taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France entre 2019 et 2020.....	40
Conclusion.....	42
Annexe 1 : Un dégrèvement en faveur des propriétaires empêchés d'accéder à leur propriété au printemps 2020 ?.....	43
Annexe 2 : L'UNPI intervient en justice aux côtés de propriétaires de meublés touristiques.....	44

CHIFFRES CLES

Augmentation moyenne Taxe foncière payée 2014/2019 : + 12,1 %

Inflation (évo IPC oct. 2014 - oct. 2019) : + 4,0 %

Augmentation loyers (Clameur) 2014/2019 : + 2,0 %

Augmentation moyenne Taxe foncière payée 2009/2019 : + 31,4 %

Inflation (évo IPC oct. 2009 - oct. 2019) : + 10,8 %

Augmentation loyers (Clameur) 2008/2018 : + 10,0 %

Extrêmes taux (département + bloc communal) Grandes villes 2019 :

Angers : 56,42 %

Paris : 14,14 %

Plus fortes augmentations de parts départementales de taxe foncière 2014/2019 :

Yvelines : + 76 %

Val-d'Oise : + 37 %

Essonne : + 37 %

Plus forte augmentation de taxe foncière (tous taux compris)

Grandes villes 2014/2019 :

Lille : + 25 %

Plus fortes augmentations de taxe foncière (tous taux compris)

Grandes villes 2009/2019 :

Argenteuil : + 45 %

Saint-Denis (93) : + 43 %

Evolutions notables taxe foncière (tous taux compris)

Grandes villes 2019/2020 :

Nice : - 7 %

Argenteuil : - 1 %

Département des Alpes-Maritimes : - 9 %

Département des Yvelines : - 7 %

1. Comprendre la taxe foncière

1.1 Savoir lire un avis de taxe foncière

Pour mieux comprendre le mécanisme de la taxe foncière, prenons l'exemple d'un avis d'imposition pour une propriété bâtie située à Decazeville, dans l'Aveyron. En page 4 de l'avis figure le tableau suivant :

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			
2012	1254		18	848			
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	%	%	%	%	%	%
	Dégrèvement 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
+					Dégrèvement « Habitation principale » ⑧		
= 3 % du montant brut (frais de gestion de l'Etat)					Dégrèvement JA « État » ⑨		
=					Dégrèvement JA « Collectivités » ⑨		
MONTANT NET TAXE FONCIERE					Montant de votre impôt :		2184

1536 TFP K - IMPRIMERIE NATIONALE 2012 01 433888 ND - Juillet 2012 - 125 651

Chaque collectivité bénéficiaire de la taxe foncière (le département, la commune, parfois une intercommunalité et/ou un syndicat de communes) applique un taux (en bleu ci-dessus) à la base d'imposition (en orange).

La somme des cotisations prélevées par les collectivités territoriales donne le montant brut de la taxe foncière (en rose).

Sur ce montant brut, l'Etat applique 3 % à titre de frais de gestion pour la collecte de l'impôt (en gris). Par exception, ce taux est de 8 % pour la collecte au profit des syndicats de communes.

La somme du montant brut de taxe foncière et des frais de gestion donne le montant total de taxe foncière (en rouge).

► D'autres taxes peuvent figurer sur les avis d'imposition de taxe foncière

La commune ou un groupement de communes peut avoir institué une **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** pour couvrir spécialement les dépenses d'enlèvement des déchets ménagers. Comme cette taxe partage la même base d'imposition que la taxe foncière, elle apparaît sur le même avis d'imposition.

Dans ce cas, le taux de la TEOM, la base d'imposition et la cotisation sont indiqués dans la colonne prévue à cet effet (voir exemple d'avis d'imposition ci-avant). Des frais de gestion sont également prélevés, mais de 8 % cette fois-ci.

La TEOM est toutefois un impôt distinct de la taxe foncière. Contrairement à la taxe foncière, les propriétaires bailleurs peuvent, après l'avoir payée au Trésor public, en demander le remboursement au locataire. Cet impôt est donc davantage lié au statut d'habitant qu'au statut de propriétaire.

A défaut d'indication, les chiffres de l'Observatoire des taxes foncières n'en tiennent donc pas compte.

Dans les deux tiers des communes françaises, les propriétés bâties font également l'objet d'une **taxe spéciale d'équipement (TSE)**, destinée à financer un établissement public foncier local ou d'Etat. Dans ce cas, la colonne « taxe spéciale d'équipement » de l'avis de taxe foncière est renseignée (voir colonne dans l'exemple ci-dessus). Pour la collecte de cette taxe, les frais de gestion de l'Etat sont de 9 %. En pratique, le taux de cette taxe ne dépasse pas 1,00 %.

Dans toutes les communes d'Ile-de-France, une **taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA)** est perçue depuis 2015, qui est destinée à « *financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun* » (article 1599 quater D du CGI). Cette taxe n'apparaît pas dans une colonne distincte de l'avis de taxe foncière mais dans la colonne « taxe spéciale d'équipement », dans laquelle elle s'ajoute, le cas échéant, à la taxe spéciale d'équipement.

Depuis 2015, les propriétaires peuvent être assujettis à une **taxe GEMAPI**, qui est collectée au profit d'intercommunalités exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. Le cas échéant, le taux de la taxe GEMAPI est indiqué dans une nouvelle colonne « GEMAPI » figurant dans les avis de taxe foncière.

► **Taxe foncière : des bénéficiaires différents au cours du temps**

Avant 2011, les communes, intercommunalités, syndicats de communes, départements et régions pouvaient prélever un taux de taxe foncière.

Depuis une réforme entrée en vigueur en 2011, la part de taxe foncière des régions a été transférée aux départements. Les régions ne bénéficient plus de la taxe foncière.

Plus récemment fleurissent des métropoles à statut particulier qui exercent à la fois les compétences d'un département et d'une commune.

Dans certains cas, un nouveau taux de taxe foncière est prélevé au profit de la métropole, tandis que le taux au profit du département est supprimé. C'est le cas par exemple dans les 59 communes membres de la métropole du Grand-Lyon. Pour les biens situés dans ces communes, le taux de la métropole figure dans la colonne « intercommunalité » tandis que la colonne « département » est vide.

Dans d'autres cas, le taux de la métropole remplace à la fois le taux de la ville et celui du département. C'est le cas à Paris depuis 2019 : dans les derniers avis d'imposition parisiens, le taux de la métropole est indiqué dans la colonne « commune » tandis que celle dédiée au département est devenue vide.

En 2021 se profile un nouveau changement important. En effet, à cette date les départements ne prélèveront plus de taxe foncière, leur part étant transférée aux communes (voir point 2.3).

1.2 Des taux appliqués à une valeur locative

► **La base d'imposition de la taxe foncière : les valeurs locatives**

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de chaque propriété, représentant en principe le loyer annuel potentiel de cette propriété, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50 % censé couvrir les frais de gestion et d'entretien (assurance, réparations, etc.).

Les valeurs locatives des immeubles sont déterminées par le fisc selon des règles très complexes détaillées, pour les habitations, aux articles 1494 à 1508 du Code général des impôts et 324 A à 324 AL de l'annexe III au Code général des impôts (CGI). Ces textes appliqués lors de la dernière révision générale des valeurs locatives (1974), sont issus de la loi n° 68-108 du 2 février 1968 (CGI art. 1494 à 1508) et du décret 69-1279 du 28 novembre 1969. Comme l'indique l'article 1496 du CGI, « *la valeur locative des locaux affectés à l'habitation (...) est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux* ».

L'extrême complexité du système de fixation des valeurs locatives et une certaine « peur du gendarme » permet à l'administration d'opérer des revalorisations intempestives de valeurs locatives sans trop craindre de contestations.

Nous avons amplement détaillé ces dérapages dans notre dossier sur la taxe foncières de 2019, auquel le lecteur intéressé pourra se reporter.

Signalons simplement ici qu'il n'a pas été constaté en 2020 de phénomène d'ampleur comme en 2019, où les propriétaires d'un département en particulier (l'Isère) avaient subi des revalorisations massives.

Des témoins rapportent néanmoins des revalorisations intempestives et inexplicables aux quatre coins de la France. Comme constaté l'an dernier, certains ont reçu un courrier de l'administration fiscale annonçant la mise à jour de la valeur locative de leur logement, sans pour autant donner la raison de l'augmentation pratiquée. D'autres n'ont même pas reçu de courrier et découvre la revalorisation spéciale de la valeur locative de leur logement en lisant leur avis d'imposition.

Les valeurs locatives retenues aujourd'hui pour les logements ont été calculées en 1974 à partir de données, notamment de marché, de 1970. Même pour les habitations construites après 1974, les valeurs locatives sont déterminées par rapport aux valeurs de base de 1970 actualisées.

Rappelons ici que les valeurs locatives peuvent être modifiées par exemple lorsque des travaux d'amélioration sont réalisés sur une propriété.

Dans tous les cas, même sans travaux, **la valeur locative des propriétés bâties est majorée chaque année** par application d'un coefficient forfaitaire fixé au niveau national (voir l'article 1518 bis du Code général des impôts).

Si on cumule les coefficients de majoration appliqués entre 2014 et 2019, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées par un coefficient égal à 1,05822413, ce qui correspond à une augmentation d'environ 5,82 %.

Entre 2009 et 2019, les valeurs locatives ont été majorées de 14,22 %.

Quant au coefficient applicable en 2020, il est de 1,012 (soit une augmentation de 1,2 % des valeurs locatives en 2020).

En raison de cette majoration, même à taux inchangés, la taxe foncière d'un contribuable a augmenté de 5,8 % en cinq ans et 14,2 % en dix ans.

► Nouvelle méthode pour les locaux d'activité

Une nouvelle méthode d'évaluation de la valeur locative, basée sur les valeurs de marché, a été instaurée pour la plupart des locaux à usage commercial et professionnel (article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010). Après de multiples reports, la prise en compte des valeurs locatives révisées a eu lieu pour la première fois en 2017. Un dispositif de lissage tend cependant à étaler sur dix ans les hausses ou baisses de base d'imposition.

En raison de la modification des valeurs locatives, les chiffres d'augmentation publiés par l'Observatoire national des taxes foncières ne sont plus valables pour les locaux d'activité.

► Vers une révision générale des valeurs des locaux d'habitation en 2026

Maintes fois annoncée et repoussée, la révision générale de valeurs des locaux d'habitation a été actée par la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (article 146).

L'exposé des motifs du projet de loi de finances précisait que « *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* ».

C'est bien que, de l'aveu même du gouvernement, le mode de calcul actuel est totalement subjectif.

Des décrets d'application sont encore attendus, mais nous pouvons résumer ici les points essentiels de la réforme.

Les logements seront classés en quatre sous-groupes : maisons individuelles, appartements, dépendances isolées, et locaux exceptionnels.

Les propriétés des trois premiers sous-groupes seront évaluées selon une méthode tarifaire, et non par comparaison avec des locaux de référence comme aujourd'hui. Seuls les locaux présentant des caractéristiques exceptionnelles seront évalués par voie d'appréciation directe.

Ce sera la consistance du logement (calculée à partir de la la superficie des pièces principales et de la superficie des dépendances après application de coefficients de minoration) qui déterminera la catégorie du logement. Par exception, les dépendances isolées seront classées en fonction de leur utilisation

Un tarif au mètre carré sera établi pour chaque catégorie de logement et pour chaque secteur d'évaluation (des secteurs homogènes devront être identifiés au sein du département) à partir des loyers pratiqués dans le secteur privé en 2023 (dès 2023, les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer).

Toutefois, pour telle ou tel parcelle, des coefficients de localisation pourront être prévus (coefficient de minoration ou majoration).

Les commissions départementales des valeurs locatives et les commissions communales des impôts directs sont associées à la fixation des tarifs, le Préfet ayant le dernier mot en cas de désaccord.

Dès 2027, les tarifs seront mis à jour en fonction de l'évolution des loyers (chaque année les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer).

Il est précisé que si références de loyers sont insuffisantes pour tel secteur ou catégorie, la mise à jour se fera en fonction de l'évolution globale des loyers au niveau départemental.

La réforme entraînera à coup sûr une augmentation des valeurs locatives pour de nombreux propriétaires. Cependant, pour éviter une explosion des taxes foncières, l'article 146 de la loi de finances pour 2020 prévoit l'application d'un coefficient de neutralisation, à l'image de ce qui a été prévu pour la révision des locaux professionnels. Ce coefficient correspondant au rapport entre la somme des valeurs locatives avant révision et la somme des valeurs locatives après révision. Prenons l'exemple de trois logements A, B, et C, situés dans la

même commune. Imaginons qu'aujourd'hui leurs valeurs locatives soient respectivement de 2000, 4000, et 6000, et qu'après révision leurs valeurs locatives soient de 4000, 10000, et 6000. Le coefficient de neutralisation sera égal à 12.000 divisé par 20.000, soit 0,6. Après application de ce coefficient, la valeur locative de A sera de 2.400 (4.000 x 0,6), celle de B de 6.000, et celle de C de 3.600. Il y a aura donc des « gagnants » et des « perdants », mais la somme totale payée par l'ensemble des propriétaires sera identique avant et après révision.

En revanche, à ce stade, aucun dispositif de lissage n'est prévu...

Avant septembre 2024, le Gouvernement devra transmettre au parlement un rapport notamment sur les conséquences de la révision pour les différents bénéficiaires de la taxe foncière, les transferts de charges entre catégories de contribuables, et sur l'opportunité atténuer les augmentations à venir...

L'UNPI aura bien évidemment l'occasion de revenir en détails sur cette réforme, notamment à l'occasion de la parution des décrets d'application annoncés.

2. Disparition de la taxe d'habitation et conséquences sur la taxe foncière

La taxe d'habitation sur les résidences principales aura totalement disparu d'ici 2023 (2.1). Des mesures de compensation sont prévues (2.2), qui impliquent notamment une importante réforme de la taxe foncière (2.3). Diverses règles de coordination sont censées permettre une bonne application de la réforme (2.4).

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

La « disparition » progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principale a été actée dans la loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et précisée par la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. Elle est codifiée à l'article 1414 C du Code général des impôts.

Depuis 2020, bénéficient d'un dégrèvement total de la taxe d'habitation correspondant à leur résidence principale les contribuables dont le montant du revenu fiscal de référence de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie n'excède pas la somme de 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 (article 1414 C, I, 2 du Code général des impôts).

L'administration a pris l'habitude de dire que cela concerne environ « 80 % des français ».

Afin d'éviter les effets de seuil, un dégrèvement dégressif est prévu en faveur des redevables dont le revenu fiscal de référence est légèrement supérieur aux limites ci-dessus. Sont concernés les contribuables dont le montant des revenus de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie n'excède pas la somme de 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 (article 1414 C, I, 3 du CGI)¹.

Les autres redevables (20 % des français) bénéficieront d'une exonération progressive de la taxe d'habitation due pour leur résidence principale de 30 % en 2021 et 65 % en 2022, la taxe d'habitation sur les résidences principales étant abrogée en 2023 et remplacée par la

¹ Des exemples de calculs sont proposés dans la « Brochure pratique Impôts locaux 2020 » édité par la Direction générale des finances publiques (https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/idl/idl_2020.pdf).

« *taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale* ».

Précisons que, toujours pour éviter les effets de seuil, les redevables ayant un revenu fiscal de référence légèrement supérieur aux plafonds fixés pour une exonération totale bénéficient d'une double exonération : leur cotisation fait l'objet d'une première exonération dégressive, avant application d'une exonération de 30 % (en 2021) ou de 65 % (en 2022).

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

2.2 Mesures de compensation prévues

Le législateur a prévu des mesures de compensation différentes suivant les catégories de bénéficiaires de la taxe d'habitation.

► Communes

Pour les communes, la perte de recettes de taxe d'habitation sur les résidences principales est compensée par le transfert à leur profit de la part départementale de taxe foncière dès

2020 (voir point 2.3), et subsidiairement par l'abandon à leur profit d'une partie des frais de gestion collectés par l'Etat à l'occasion du recouvrement de la taxe foncière.

► Intercommunalités

Pour les intercommunalités, la compensation (égale schématiquement au produit des bases de 2020 par le taux 2017 de taxe d'habitation) est opérée via le versement à leur profit d'une fraction des recettes de TVA de l'Etat.

Précisons que cette compensation est indexée sur l'évolution du produit de TVA de l'Etat et devrait ainsi augmenter chaque année. Selon la Direction générale des collectivités locales, *« les EPCI à fiscalité propre bénéficieront donc d'une ressource de compensation dynamique qui, pour certains, le sera davantage que la taxe d'habitation perdue, sans avoir à mobiliser le contribuable local par, notamment, une hausse de taux ou une baisse des abattements ou des exonérations »*².

La compensation fait par ailleurs l'objet d'une clause de garantie : même en cas de chute des produits de TVA de l'Etat, la compensation ne descendra pas en dessous de la compensation versée en 2021.

► Départements

Pour les départements, qui sont dès 2021 privés de taxe foncière, une compensation (égale au produit de la base d'imposition départementale de 2020 par le taux appliqué en 2019) est prévue via le versement à leur profit d'une fraction des recettes de TVA de l'Etat. Comme pour les intercommunalités, cette compensation est dynamique (elle est indexée sur l'évolution des recettes de TVA) et couverte par une clause de garantie.

Notons qu'une autre fraction de TVA sera versée aux départements en fonction notamment d'un indice de « fragilité sociale » et en remplacement du fonds de stabilisation créé par la loi de finances pour 2019.

► Collectivités à statut particulier

La Ville de Paris ne peut recueillir en 2021 une part départementale de taxe foncière pour compenser sa perte de recettes de taxe d'habitation. En effet, l'ancien taux départemental a déjà été « absorbé » en 2019 au sein d'un taux global au profit de cette collectivité à statut particulier, qui cumule les compétences d'une commune et d'un département.

L'article 16 de la loi de finances pour 2020 prévoit donc une compensation sous la forme d'une fraction des recettes de TVA de l'Etat.

² Note d'information de la Direction générale des collectivités locales du 28 février 2020, https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/dgcl_v2/FLAE/FL1/2020/note_information_budgets_2020_dgcl.pdf, p. 11

Le Département de Mayotte, la collectivité territoriale de Guyane, la collectivité territoriale de Martinique et la collectivité de Corse, dont la part départementale de taxe foncière est supprimée, recevront elles aussi en compensation une fraction des recettes de TVA de l'Etat.

Le cas de la Métropole de Lyon, qui assume depuis 2015 les compétences d'un département et d'une intercommunalité (la ville de Lyon continue de son côté de percevoir un taux communal) est plus particulier encore.

Concernant ses pertes de recettes de taxe d'habitation, elles seront compensées par une fraction de recettes de TVA de l'Etat (comme pour les autres intercommunalités).

On considère par ailleurs que son taux actuel de taxe foncière (11,58 %) est pour l'essentiel un héritage direct du taux départemental du Rhône de 2014 (11,03 %). De fait, dans la soixantaine de communes membres de la Métropole, les propriétaires ne paient plus le taux de 11,03 % au profit du département mais un taux de 11,58 % au profit de la Métropole.

Aux termes de l'article 16 de la loi de finances pour 2020, l'ancienne part départementale de taxe foncière (taux de 11,03 %) doit donc revenir aux communes membres de Grand-Lyon (dont Lyon), tandis que la Métropole ne conservera qu'un taux de taxe foncière propre de 0,55 % (11,58 % - 11,03 %). Les pertes de recettes de taxe foncière de la Métropole seront alors compensées par une fraction de recettes de TVA de l'Etat. Schématiquement, celle-ci sera égale au produit de la base d'imposition métropolitaine de 2020 par le taux de taxe foncière du Rhône de 2014 (11,03 %).

2.3 Réforme de la taxe foncière

► Transfert de la part départementale de taxe foncière aux communes

Afin de compenser la disparition de la taxe d'habitation, la taxe foncière est réformée.

Le point majeur de cette réforme consiste dans la suppression de la possibilité pour les départements, et ceci dès 2021, de prélever un taux de taxe foncière (article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020).

La part départementale de taxe foncière ne disparaît pas complètement. Elle est simplement transférée aux communes. Ainsi, pour chaque commune, « *son taux de référence pour 2021 sera ainsi égal à la somme du taux communal et du taux départemental de TFPB de 2020* »³.

Les règles de plafonnement des taux sont en conséquence modifiées. Aujourd'hui, les taux communaux « *ne peuvent excéder deux fois et demie le taux moyen constaté l'année précédente pour la même taxe dans l'ensemble des communes du département ou deux fois*

³ Ibid., page 5

et demie le taux moyen constaté au niveau national s'il est plus élevé » (article 1636 B septies, I du Code général des impôts). L'article 16 de la loi de finances pour 2020 indique que « pour les impositions établies au titre de 2021 et par dérogation au I de l'article 1636 B septies du code général des impôts (...), le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties voté par une commune ne peut excéder deux fois et demie la somme du taux moyen constaté l'année précédente dans l'ensemble des communes du département et du taux du département ou, si elle est plus élevée, deux fois et demie la somme du taux moyen constaté l'année précédente au niveau national dans l'ensemble des communes et du taux du département ».

Un coefficient correcteur sera dès 2021 appliqué pour éviter les cas de surcompensation ou de sous-compensation de communes. L'article 16 de la loi de finances pour 2020 en détaille le mode de calcul et le fonctionnement. Très schématiquement, il est égal à :

bases communales de TH résidences principales de 2020 x taux communal de TH de 2017

bases départementales de TF sur le territoire de la commune en 2020 x taux départemental de TF de 2020

En cas de rapport négatif (ce qui signifie que la part départementale de taxe foncière recueillie est supérieure aux anciennes recettes de taxe d'habitation de la commune), l'Etat retiendra une partie de la taxe foncière collectée à l'attention de la commune. Une surcompensation inférieure ou égale à 10.000 € est néanmoins admise.

A l'inverse, en cas de rapport positif, l'Etat versera à la commune une compensation complémentaire.

Pour le cas où les prélèvements opérés par l'Etat sur les communes surcompensées seraient inférieurs aux versements dus aux communes sous-compensées, il est prévu que l'Etat puisera dans les frais de gestion facturés aux contribuables pour la collecte de l'impôt.

Notons par ailleurs que, concernant 2021 et 2022, c'est bien l'Etat (et non les communes et intercommunalités) qui percevra la taxe d'habitation payée par les « 20 % » de français les plus riches (par exception, les syndicats de communes sans fiscalité propre continuent de percevoir la taxe d'habitation sur les résidences principales frappant les contribuables non dégrévés).

Le coefficient correcteur est calculé pour la première fois pour 2021 et sera appliqué de manière identique aux années suivantes. Plus précisément, il est appliqué au produit communal de taxe foncière, entendu comme le produit des bases de l'année en cours par la somme « taux communal de 2020 + taux départemental de 2020 ».

Il en découle deux conséquences importantes :

- une commune en situation de sous-compensation et dont les bases augmentent chaque année recevra chaque année davantage au titre du coefficient correcteur (à l'inverse, si les bases diminuent, le produit des bases par le coefficient sera plus faible) ;
- les évolutions de produit de taxe foncière liées à une augmentation ou à une diminution du taux communal ne font pas l'objet du coefficient correcteur. En cas d'augmentation de taux

par une commune en situation de surcompensation, aucun prélèvement de l'Etat ne sera effectué pour le surplus de produit de taxe foncière lié à l'augmentation de taux (à l'inverse, une commune en situation de sous-compensation ne recevra pas de complément de l'Etat correspondant au moins-perçu de taxe foncière lié à la diminution du taux décidée par la commune).

► Un taux d'exonération/d'abattement calculé pour maintenir le bénéfice d'exonérations/abattements votés avant 2021 par le département

Les propriétaires pouvaient craindre que la disparition de la part départementale entraîne avec elle celle d'exonérations ou abattements votés jusqu'à présent par le département. En effet et à ce jour, dans différents domaines (par exemple, logements d'avant 1989 faisant l'objet de travaux de rénovation énergétique, logements exploités comme meublés de tourisme en zone de revitalisation rurale, etc.), chaque collectivité peut voter une exonération pour sa part de taxe foncière.

La loi de finances pour 2020 prévoit néanmoins qu'un taux d'exonération ou d'abattement est calculé en 2021 à partir des exonérations ou abattements existants en 2020 afin que « *la redescende du taux [départemental soit] neutre pour le contribuable* »⁴.

Prenons l'exemple de l'exonération facultative des logements achevés après 2009 dont le niveau de performance énergétique est supérieur aux normes de construction. Imaginons qu'en 2020 un département applique un taux de 30 % et une exonération de 50 % en 2020, tandis que la commune applique un taux de 15 % mais aucune exonération. On peut dire qu'en 2020, le propriétaire du logement considéré subit un taux global de 30 %.

Le taux d'exonération en 2021 sera égal à :

Taux départemental 2020 après exonération + taux communal après exonération

Taux départemental 2020 + taux communal 2020

Soit :

15 + 15

30 + 15

Soit un taux d'exonération de 0,66. Appliqué aux taux communal de 45 % en 2021, le taux global subi par le propriétaire sera toujours de 30 %.

⁴ Ibid., page 5

Un taux d'exonération ou d'abattement sera calculé en 2021 pour chaque exonération ou abattement, et continuera de s'appliquer chaque année tant que la commune ne modifie pas sa politique d'exonérations ou d'abattements.

Cependant, pour une bonne application de la règle, aucune commune ne pourra modifier sa politique d'exonérations/abattements pour l'année 2021 (toute modification ne pourra produire ses effets qu'en 2022).

Par ailleurs, la loi de finances pour 2020 précise que les abattements ou exonérations valables pour plusieurs années (par exemple exonération facultative pendant cinq ans des logements achevés avant 1989 et faisant l'objet de travaux de rénovation énergétique) sont définitivement acquis.

► **Le régime de l'exonération des constructions nouvelles est modifié**

L'exonération des constructions nouvelles (y compris les reconstructions, les additions de construction, et certains changements d'affectation) constitue un cas particulier.

Jusqu'ici, et concernant les logements, les constructions nouvelles sont exonérées de part départementale, sans exception possible (il s'agit d'une exonération obligatoire, non facultative). En revanche, la commune ou l'intercommunalité peut voter une suppression d'exonération pour sa part, valable pour tous logements ou seulement les logements autres que ceux financés au moyen de prêts conventionnés, de prêts aidés par l'État ou de prêts à taux zéro (article 1383 du Code général des impôts).

L'article 16 de la loi de finances pour 2020 a modifié ces règles afin que le transfert de la part départementale aux communes ne soit pas synonyme de la possibilité pour une commune de supprimer totalement l'exonération des constructions nouvelles. Ainsi, à compter de 2021, la commune pourra décider, pour la part de la taxe qui lui revient (et qui comprendra donc désormais l'ancienne part départementale) de limiter l'exonération à 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 % ou 90 % de la base imposable. L'EPCI pourra, lui, supprimer totalement l'exonération pour la part qui lui revient.

Les autres constructions (locaux d'activité) seront exonérées à hauteur de 40 % de la base imposable, sauf pour la part de la taxe perçue au profit des EPCI.

Par ailleurs, ceux qui bénéficient d'une exonération en cours continueront d'en bénéficier selon les règles en vigueur jusqu'ici.

► **La charge des taxes additionnelles et des cotisations au profit des syndicats de communes est transférée aux seuls redevables de la taxe foncière, de la cotisation foncière des entreprises, et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**

Le code général des collectivités territoriales permet aux syndicats de communes (sans fiscalité propre) de remplacer la contribution des communes membres par des impositions additionnelles aux impôts locaux communaux. Le syndicat vote alors un produit, et l'administration fiscale se charge de calculer des taux afin d'atteindre ce produit. Les propriétaires ou locataires de locaux dans les communes concernées voient ainsi apparaître

dans une nouvelle colonne de leur avis d'imposition un nouveau taux au profit du syndicat de communes.

A l'heure actuelle, l'article 1636 B octies du Code général des impôts énonce que « *le produit fiscal à recouvrer dans chacune des communes membres au profit d'un syndicat de communes est réparti entre les taxes foncières, la taxe d'habitation et la cotisation foncière des entreprises proportionnellement aux recettes que chacune de ces taxes procurerait à la commune si l'on appliquait les taux de l'année précédente aux bases de l'année d'imposition* ».

Avec la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales se pose la question de la prise en charge de la part manquante assise sur les taxes d'habitation. Hélas, c'est la solution la plus préjudiciable aux propriétaires et locataires commerçants qui a été retenue. En effet, « *à compter de 2023, les contributions fiscalisées seront réparties entre les redevables des taxes foncières, de la CFE et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, au prorata des recettes que chacune de ces taxes aurait procurées aux communes si les taux adoptés l'année précédente étaient appliqués aux bases de l'année d'imposition* »⁵.

Aujourd'hui, un taux au profit d'un syndicat de communes n'est plus prélevé que dans environ 6 % des communes. Cependant, dans ces dernières communes, le taux prélevé au profit du syndicat de communes est loin d'être insignifiant (voir le taux record de 24,8 % prélevé dans la commune d'Argeliers, dans l'Aude !). Le report sur les seuls redevables de la TF, la CFE et la THRS risque donc parfois d'être difficile à avaler...

La même solution a été retenue en matière de taxe GEMAPI. Alors que jusqu'ici cette taxe est répartie entre les redevables de la taxe d'habitation, de la taxe foncière et de la CFE, elle ne sera plus répartie qu'entre les redevables de la taxe foncière, de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires !

Seule la taxe spéciale d'équipement fait l'objet d'une mesure d'accompagnement. Il est en effet prévu que la part exigée habituellement des redevables de la taxe d'habitation et donc perdue par les communes et intercommunalités sera prise en charge par l'Etat.

2.4 Mesures de coordination diverses

De nombreuses mesures de coordination sont prévues par la loi de finances pour 2020. Nous n'en résumons ici que les plus importantes.

⁵ Ibid., p.16

► Les taux 2019 de taxe d'habitation des communes et intercommunalités sont gelés jusqu'en 2023.

Notons que les bénéficiaires de la taxe d'habitation ont pu réhaussé leur taux après 2017. Dans le cas d'une commune ayant réhaussé son taux, le dégrèvement total dont ont bénéficié environ 80 % des français en 2020 reste pris en charge par l'Etat (jusqu'en 2019, le dégrèvement ne valait qu'en considération du taux de la commune de 2017 !). Cependant, la loi de finances pour 2020 a prévu dans ce cas un système de remise à la charge des communes et intercommunalités concernées, sous la forme d'un prélèvement correspondant à la différence de produit en fonction des taux de 2017 et de 2019.

Compte tenu du contexte local, les collectivités concernées peuvent malgré tout tirer partie de la hausse de taux. En effet, pour l'année 2020, elles vont encore percevoir la taxe d'habitation au taux augmenté pour tous les occupants de résidence « secondaire » et pour les « 20 % » de français les plus riches.

D'après la Direction générale des collectivités locales, « *en 2019, environ 6 100 communes et 280 EPCI à fiscalité propre avaient un taux de taxe d'habitation supérieur à celui de 2017* »⁶.

► La revalorisation annuelle des valeurs locatives pour le calcul de la taxe d'habitation ne suit plus le même régime que pour la taxe foncière. Les valeurs locatives des résidences principales ont été réévaluées de 0,9 % en 2020 mais ne seront pas revalorisées ensuite. Les valeurs locatives des « résidences secondaires » ont quant à elle été réévaluées de 1,2 % en 2020 (comme toutes les valeurs locatives pour le calcul de la taxe foncière).

► L'effet des décisions instaurant une taxe d'habitation sur les logements vacants est reporté à 2023 (cela ne concerne pas les majorations de taxe d'habitation sur les résidences secondaires).

⁶ Ibid. page 3

3. Parts départementales de taxe foncière

3.1. Taux départementaux⁷ en 2019

En 2021, les départements ne percevront plus de taxe foncière sur les propriétés bâties (voir point 2.3).

Il reste intéressant de comparer les taux départementaux actuels puisque, loin de disparaître pour le contribuable, les parts départementales seront transférées aux communes pour compenser la perte de recettes de taxe d'habitation.

Les inégalités de taux constatées aujourd'hui vont donc perdurer dans l'avenir, toujours à l'échelle départementale.

En 2019, quatre départements prélèvent un taux de taxe foncière supérieur à 30 % : le Gers (33,85 %), la Guyane (32,92 %), l'Aisne (31,72 %), et l'Aude (30,69 %).

A l'inverse, le département des Hauts-de-Seine est le seul à appliquer un taux inférieur à 10 % (7,08 %).

Signalons que le taux également très bas de l'ancien département de Paris (5,13 %) a été transféré en 2019 à la « Ville de Paris », collectivité à statut particulier qui exerce à la fois les compétences d'un département et celles d'une commune (la Ville de Paris applique un taux global de 13,50 %).

Les taux du Gers ou de l'Aisne sont presque cinq fois supérieurs à celui du département des Hauts-de-Seine. Il faut toutefois relativiser ces écarts en termes de montant net de taxe foncière à payer : les valeurs locatives des immeubles, qui constituent l'assiette de la taxe foncière, sont à surface égale moins fortes dans le Gers que dans les Hauts-de-Seine. Pour une même surface de bâti, la cotisation départementale des Gersois n'est donc pas cinq fois supérieure à celle des Altoséquanais, même si l'« effet taux » est plus fort que l'« effet base » (voir point 4.1).

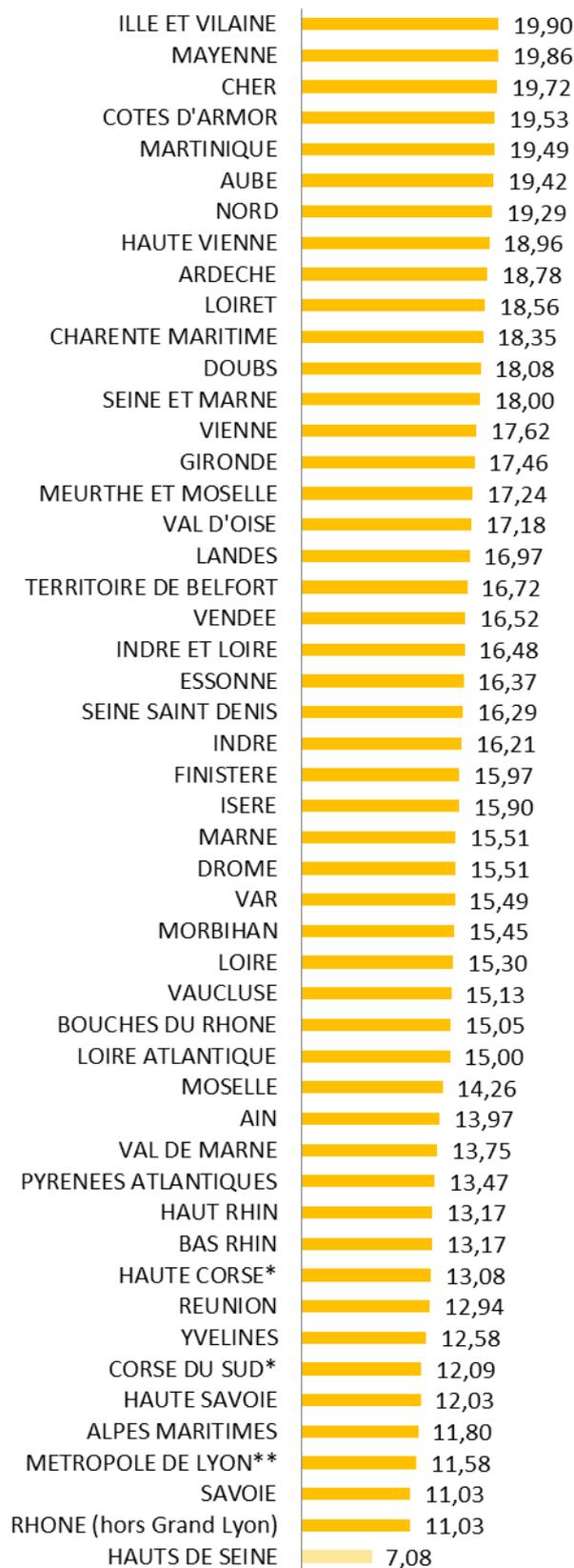
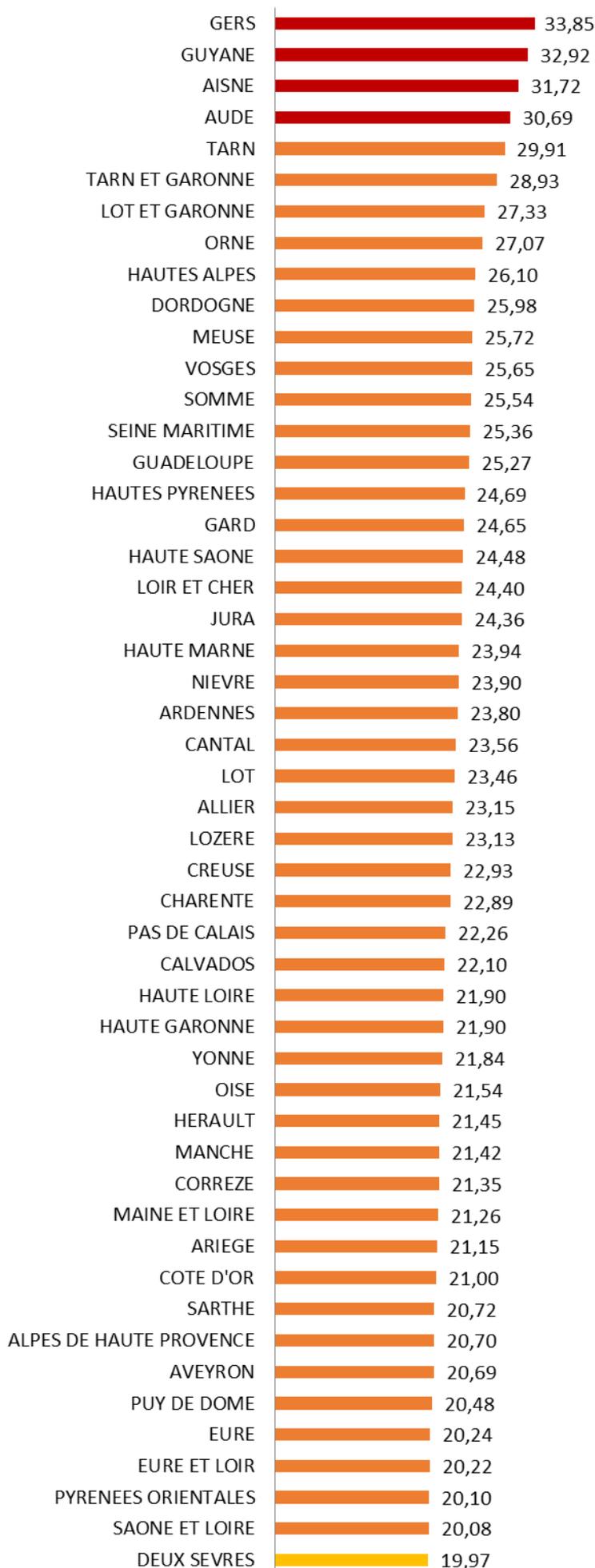
Il reste que le loyer potentiel d'un immeuble de même surface est bien moindre dans le Gers qu'à Paris, ce que tend précisément à traduire les « valeurs locatives » affectées à chaque immeuble. La différence de taux est donc significative en « équivalent loyer ».

Dans tous les cas, par exemple, à valeurs locatives comparables, la part départementale de taxe foncière payée par les propriétaires gersois (taux de 33,85 %) est bien deux fois et demie supérieure à celle des propriétaires mosellans (taux de 14,26 %) ou des propriétaires des Pyrénées-Atlantiques (taux de 13,47 %).

En moyenne, les taux d'imposition départementaux s'élèvent en 2019 à 19,82 %.

⁷ Mayotte, dont les données pour les années antérieures à 2015 ne sont pas disponibles, n'est pas comprise dans la présente étude.

Taux de taxe foncière départementaux 2019 (en %)



* Depuis 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse sont regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique (une harmonisation des taux départementaux est en cours).

** La Métropole de Lyon est une collectivité à statut particulier qui exerce à la fois les compétences d'un département et celles d'une métropole. Depuis 2015, dans les 59 communes intégrées au Grand Lyon, le taux de taxe foncière prélevé par la Métropole remplace celui du département. Il est donc possible de comparer le taux de la Métropole à celui des autres départements.

A noter : depuis 2019, la "Ville de Paris" (autre collectivité à statut particulier) prélève un taux global en lieu et place des anciens taux communal et départemental (colonne unique sur les avis de taxe foncière)

3.2. Evolution des cotisations départementales de taxe foncière entre 2014 et 2019

Rappel méthodologique :

Pour calculer l'évolution de ce qu'ont payé les contribuables au titre des taux départementaux de taxe foncière, il faut prendre en compte la majoration légale des bases d'imposition (de 5,82 % entre 2014 et 2019). A taux constants, les cotisations départementales de taxe foncière ont automatiquement augmenté de 5,82 %.

Entre 2014 et 2019, la part départementale de taxe foncière a explosé pour les propriétaires des Yvelines (+ 75,63 %, majoration des bases comprise).

En 2016, le taux du département est en effet passé de 7,58 % à 12,58 %.

Cinq autres départements affichent une hausse supérieure à 30,0 % : le Val-d'Oise (+ 37,21 %), l'Essonne (+ 36,51%), le Loir-et-Cher (+ 32,28 %), les Hautes-Alpes (+ 32,09 %) et le Var (+ 31,56 %).

De toute évidence, ces fortes augmentations du taux départemental imposent à tous les propriétaires de ces départements une hausse importante de l'impôt foncier, quelle que soit par ailleurs l'évolution des taux communaux. Ainsi, les propriétaires yvelinois ont vu le montant total de leur taxe foncière augmenter en moyenne de 36,5 % entre 2014 et 2019. De même, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 27,0 % dans le Val-d'Oise, 26,7 % dans l'Essonne, 22,5 % dans le Loir-et-Cher, 21,9 % dans le Var et 19,8 dans les Hautes-Alpes.

Néanmoins, en 2019, le taux départemental des Yvelines figure encore parmi les plus bas de France (8^{ème} taux départemental le plus faible).

De même, les taux votés par les départements du Val-d'Oise, de l'Essonne et du Var sont en 2019 encore inférieurs à la moyenne nationale de 19,85 %.

En revanche, les Hautes-Alpes (après une hausse record en 2018) et le Loir-et-Cher occupent désormais les 9^{ème} et 19^{ème} rangs au classement des départements aux taux les plus élevés.

A l'inverse, 46 départements, soit quasiment la moitié d'entre eux, ont reconduit leur taux entre 2014 et 2019. Pour les propriétaires, la cotisation payée pour le département n'augmente donc que de 5,82 % en raison de la seule majoration annuelle et forfaitaire des valeurs locatives.

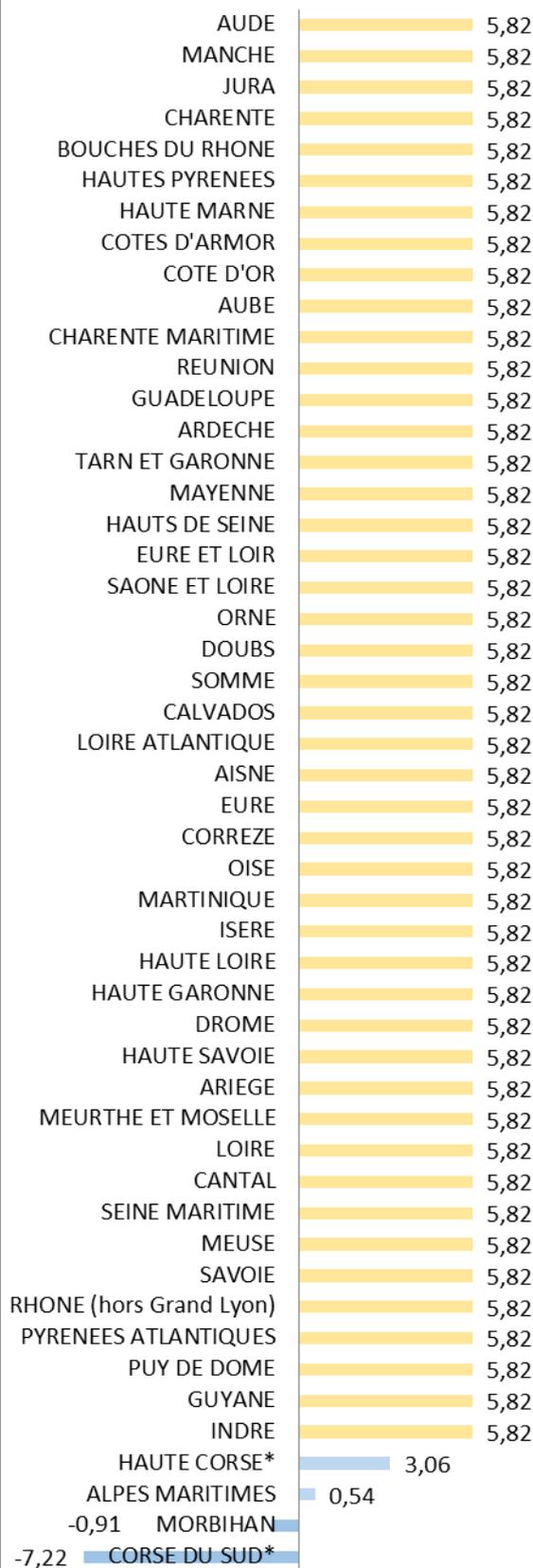
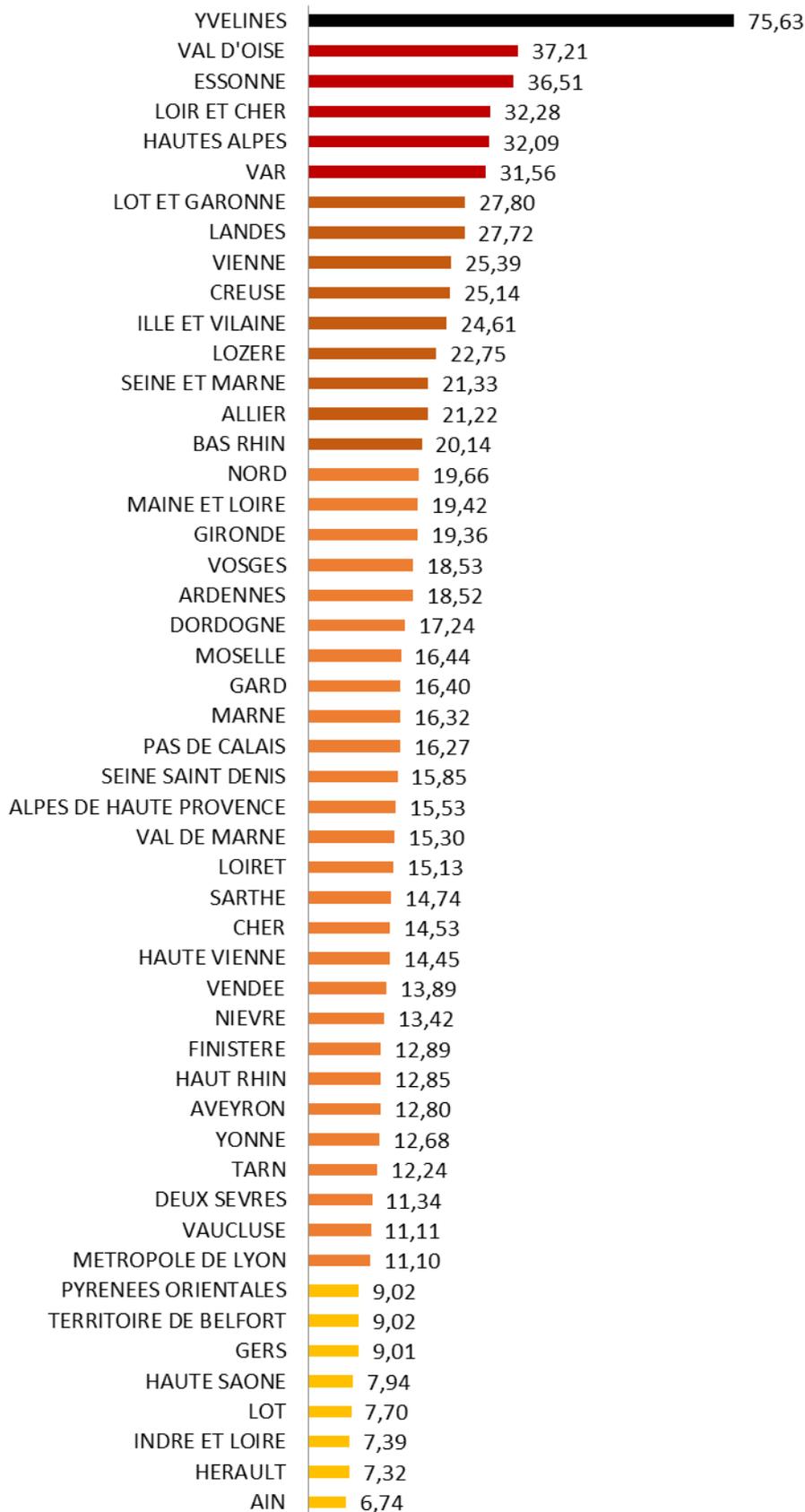
En Corse-du-Sud, et après des années de hausse, les propriétaires ont vu leur part départementale de taxe foncière diminuer de 7,22 % dans le cadre de la fusion des départementaux dans la Collectivité de Corse.

Dans le Morbihan, plusieurs baisses consécutives de taux permettent également aux propriétaires de payer un peu moins d'impôt foncier au titre du département. Malgré la hausse de 5,82 % des valeurs locatives, la cotisation départementale y a diminué en moyenne de 0,91 %.

Dans les Alpes-Maritimes, une baisse du taux départemental en 2019 permet d'entamer largement la majoration de 5,82 % des valeurs locatives (augmentation en cinq ans de 0,54 % de la part départementale). Enfin, en Haute-Corse, la légère diminution du taux vers le taux harmonisé permet d'absorber une partie de la majoration forfaitaire de 5,82 % des valeurs locatives (augmentation de la part départementale de 3,06 %).

En moyenne, les parts départementales de taxe foncière ont augmenté de 11,97 % entre 2014 et 2019.

Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2014/2019 pour le contribuable (en %)



* En 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse ont été regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique. Une harmonisation vers un taux unique y est en cours.

** Rappel : depuis 2015, dans 59 communes intégrées à la Métropole de Lyon, le taux de taxe foncière prélevé par la Métropole (qui assume les compétences d'un département) remplace celui du département du Rhône. Il est donc possible de comparer, du point de vue du contribuable, la nouvelle cotisation au profit de Grand Lyon et l'ancienne cotisation au profit du département.

3.3. Evolution des cotisations départementales de taxe foncière entre 2009 et 2019

Rappel méthodologique :

- Rappelons qu'en 2011 les parts régionales de taxe foncière ont été transférées aux départements. Pour évaluer l'augmentation des cotisations « départementales », on peut donc comparer, d'un côté, les taux départementaux de 2018, et de l'autre, les taux additionnés des départements et des régions en 2008. Il faut également prendre en compte la majoration légale des bases d'imposition (de 14,2 % sur cette période).

- En 2011, les frais de gestion de l'Etat sont passés de 8 % à 3 % du montant de la taxe foncière, le produit des 5 % restants ayant été transféré aux départements sous la forme d'une augmentation de taux⁸. Cette donnée est prise en compte dans nos calculs.

Les parts « départementales » de taxe foncière ont plus que doublé dans le Val-d'Oise (+ 117,6 %) et les Yvelines (+ 113,2 %).

L'Aisne arrive en troisième position avec une augmentation de la part départementale de 68,6 %.

Comme observé à propos des augmentations de taux départementaux sur cinq ans, ces très fortes hausses ont provoqué une hausse globale importante de la taxe foncière dans ces départements, quelle que soit par ailleurs l'évolution des taux communaux.

Ainsi, en moyenne, entre 2009 et 2019, la taxe foncière des propriétaires valdoisiens et yvelinois ont progressé respectivement de 72,5 % et 68,4 %. Pour les propriétaires axonais, la hausse globale moyenne dépasse également les 50,0 % (50,4 %).

Si le Val-d'Oise et les Yvelines affichent encore des taux départementaux parmi les plus bas en 2019, l'Aisne est désormais le troisième département au taux le plus élevé (voir point 3.1).

La part départementale de taxe foncière a bondi de plus de 50 % dans sept autres départements, au premier rang desquels le Var (+ 59,7 %), la Corse-du-Sud (+ 58,6 %), et l'Allier (+ 56,7 %).

A l'inverse, les taux « départementaux » ont été d'une grande stabilité dans une dizaine de départements, notamment dans l'Oise, la Guyane, ou l'Orne.

Concernant la cotisation départementale, les propriétaires n'y subissent quasiment que la majoration des valeurs locatives de 14,2 % sur cette période.

La hausse des cotisations « départementales » est même inférieure à la revalorisation forfaitaire de 14,2 % dans les départements de la Guadeloupe, la Réunion, la Martinique, les Hauts-de-Seine, les Alpes-Maritimes et le Morbihan. En effet, lorsqu'on intègre aux anciens

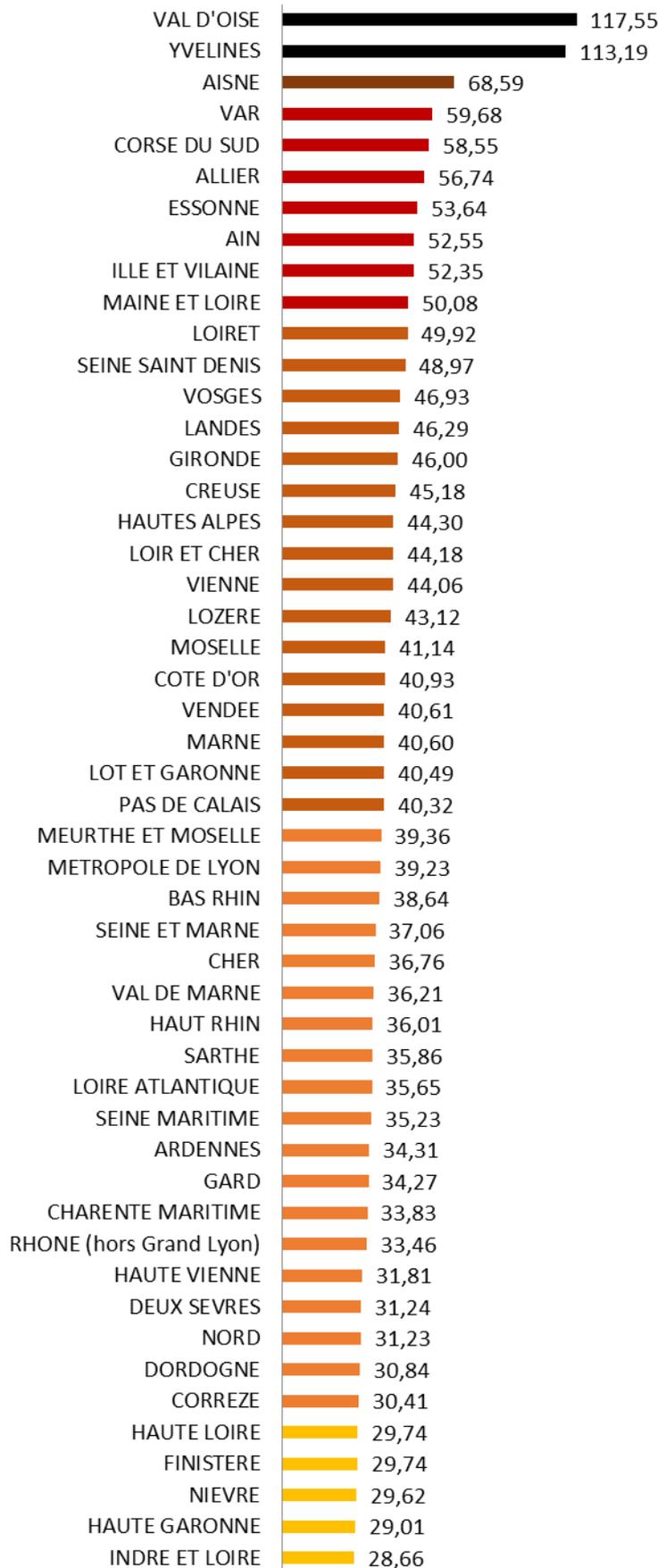
⁸ Par exception, l'Etat continue de percevoir 8 % de frais de gestion sur la part de taxe foncière revenant aux syndicats de communes.

taux départementaux et régionaux la part des taxes pour frais de gestion qui leur a été transférée (voir indication méthodologique ci-dessus), on peut dire que, dans ces trois départementaux, les taux « départementaux » ont diminué.

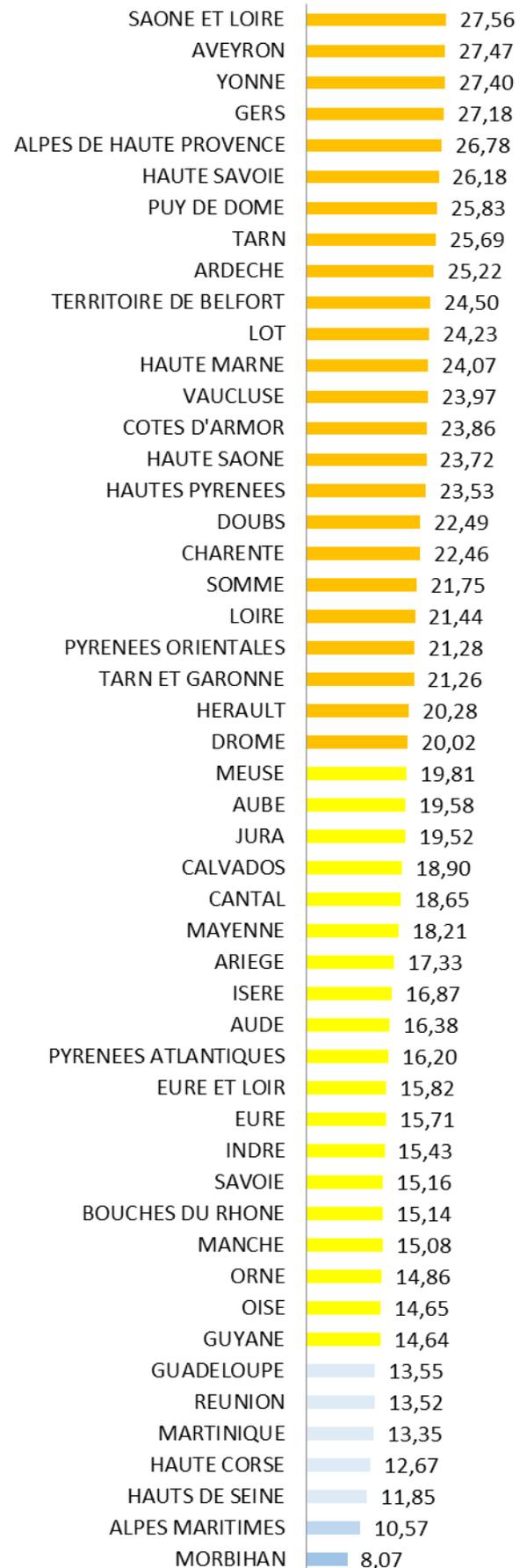
Le Morbihan (augmentation de la part départementale de 8,1 %) et les Alpes-Maritimes (+ 10,6 %) se distinguent en particulier grâce à une baisse sensible du taux départemental en 2019 (Alpes-Maritimes) voire sur plusieurs années consécutives (Morbihan).

En moyenne, les parts départementales de taxe foncière ont augmenté de 31,7 % entre 2009 et 2019.

Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2009/2019 pour le contribuable (en %)



* En 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse ont été regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique. Les propriétaires de chaque ancien département paient un taux différencié qui converge vers un taux unique.



** Rappel : depuis 2015, dans 59 communes intégrées à la Métropole de Lyon, le taux de taxe foncière prélevé par la Métropole (qui assume les compétences d'un département) remplace celui du département du Rhône.

4. Total taxe foncière (département + bloc communal)

4.1. Taux cumulés en 2019

En 2019, en incluant les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire peut répercuter sur le locataire d'habitation), les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 38,48 % sur l'ensemble du territoire.

Derrière cette moyenne se cache une grande inégalité entre les presque 35.000 communes françaises.

Les taux vont ainsi de 96,13 % à Fontanes-de-Sault, dans l'Aude, à 13,69 % à Neuilly-sur-Seine, commune de France aux taux de taxe foncière les plus bas.

Neuilly-sur-Seine est suivie de Paris (14,14 %) et de Courbevoie (14,35 %).

Evidemment, des contextes locaux très différents peuvent expliquer cet écart de taux. Par ailleurs, il faut bien garder en tête que la valeur locative d'un appartement de 50m² n'est pas la même à Fontanes-de-Sault et à Neuilly-sur-Seine. Les taux de taxe foncière s'appliquant à cette valeur locative, la taxe foncière des propriétaires fontanans n'est donc pas sept fois supérieure à celle des propriétaires neuilléens.

Comme l'indique la Direction générale des finances publiques, « *les départements d'Île-de-France, en particulier Paris et les Hauts-de-Seine, se singularisent par des bases moyennes très élevées et des taux faibles, ce qui conduit à des cotisations moyennes élevées. A contrario, le Gers et l'Aude compensent des bases très faibles par des taux très élevés, de l'ordre de 80 %* ».

Cependant, la comparaison des taux n'est pas dénuée de pertinence. Au contraire, comme le souligne la DgFip, il apparaît qu'« *au total, l'effet taux l'emporte sur l'effet base, les départements pour lesquels la taxe moyenne est la plus élevée pratiquant souvent des taux supérieurs à la moyenne (à l'exception des départements de l'Île-de-France)* »⁹.

Plus largement, la différence de taux est significative en « équivalent loyer », un immeuble de même surface ne générant pas le même loyer dans l'Aude ou les Hauts-de-Seine, ce que traduisent les « valeurs locatives » retenues pour le calcul de la taxe foncière.

Rappelons ici que, dans le cadre de la taxe foncière, la valeur locative assignée à chaque immeuble de France est censé représenter la moitié d'une année de loyer.

Ainsi, à Paris, le fisc prélève théoriquement 14,14 % de six mois de loyer, soit un peu moins d'un loyer mensuel.

A Fontanes-de-Sault, le fisc prélève 96,13 % de six mois de loyer !

⁹ Les cahiers de la DGFIP, Atlas fiscal de la France : édition 2010, avril 2013

Dans tous les cas, à valeurs locatives comparables, on peut par exemple dire que la taxe foncière payée par les propriétaires fontanans (taux de 96,13 %) est environ six fois et demie supérieure à celle payée par les propriétaires à Pianottoli-Caldarello, en Corse-du-Sud (taux cumulés de 14,55 %).

38,48 % de la base d'imposition = en théorie 19,24 % du loyer annuel, soit 2,3 loyers mensuels¹⁰

4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2014 et 2019

Tous taux cumulés (taux du bloc communal + taux départemental) et sur l'ensemble du territoire français, les cotisations de taxe foncière ont augmenté en moyenne de 12,1 % entre 2014 et 2019, y compris la majoration de 5,8 % des valeurs locatives sur cette période.

Cette moyenne cache des situations très diverses.

En haut de tableau, la taxe foncière a presque doublé à Ortale, en Haute-Corse (+ 94,8 %) à la suite d'une très forte progression du taux communal foncière, ou à Bouqueval, dans le Val-d'Oise (+ 91,8 %), où les propriétaires ont subi une très forte augmentation du taux communal comme du taux départemental. Notons toutefois que ces augmentations extraordinaires correspondent parfois à des rattrapages, les taux étant initialement particulièrement faibles (en valeur relative !). A Bouqueval, les taux cumulés en 2019 (35,55 %) demeurent par exemple inférieurs à la moyenne nationale (38,48 %).

A l'inverse, on peut citer le cas de Plan-de-Cuques (Bouches-du-Rhône), où la taxe foncière a diminué de 18,6 %. Le taux communal y est en effet passé de 19,64 % en 2014 à 11,00 % en 2019 (après même un record de baisse à 1,91 % en 2018).

La hausse de 12,1 % constatée sur la période 2014-2019 est supérieure à celle de 10,8 % constatée lors de l'édition 2019 de l'Observatoire national des taxes foncières sur la période 2013-2018. Cela ne signifie pas que les taux ont davantage été relevés pendant la première période. La différence s'explique essentiellement par la différence entre les coefficients de revalorisation des valeurs locatives applicables durant les deux périodes. Comme nous l'avons observé, les valeurs locatives ont été revalorisées de 5,8 % entre 2014 et 2019. Or, cette valeur est supérieure de 1,3 points à la majoration applicable sur la période 2013-2018 (4,5 %).

¹⁰ Rappelons que l'assiette de la taxe foncière est constituée de la valeur locative annuelle, diminuée d'un abattement de 50 % (voir note méthodologique associée au dossier)

Elle est par ailleurs inférieure aux augmentations constatées lors d'éditions précédentes de l'Observatoire national des taxes foncières, soit 16,4 % entre 2009 et 2014 ou 21,2 % entre 2007 et 2012. Cependant, l'augmentation de taxe foncière entre 2014 et 2019 demeure trois fois supérieure à l'inflation (estimée à 4,0 % sur cette même période) et six fois supérieure à la hausse des loyers (estimée à 1,97 % entre 2014 et 2019)¹¹.

4.3. Evolution de la taxe foncière entre 2009 et 2019

En dix ans, et y compris la majoration de 14,2 % des valeurs locatives entre 2009 et 2019, la taxe foncière (tous taux cumulés) a augmenté en moyenne de 31,4 % en France.

Sont à blâmer aussi bien les communes que les départements. Parmi ces derniers, certains ont eu en effet la main très lourde (la part départementale a augmenté de 117,6 % dans le Val-d'Oise et de 113,2 % dans les Yvelines !). De toute évidence, de telles hausses ont provoqué à l'échelle de tout un département une hausse globale importante de la taxe foncière, quelle que soit par ailleurs l'évolution des taux communaux. Ainsi, en moyenne, entre 2009 et 2019, la taxe foncière des propriétaires val-d'Oisiens et yvelinois ont progressé respectivement de 73,0 % et 65,7 %...

L'augmentation moyenne de 31,4 % entre 2009 et 2019 est légèrement inférieure à celle de 34,7 % constatée l'an dernier sur la période 2008-2018, cette différence ne pouvant s'expliquer par l'écart entre le coefficient de majoration des bases applicable pour la première période (14,2 %) et la seconde (14,6 %). Il semble donc que la hausse de la taxe foncière a tendance à se ralentir. Il reste que l'augmentation de 31,4 % aujourd'hui constatée est encore trois fois supérieure à l'inflation ou l'évolution des loyers¹².

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

- en 2014, année de sa création, aucune taxe GEMAPI (taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations) n'était adossée à la taxe foncière. En 2019, un taux de taxe GEMAPI est prélevé dans le cadre de la taxe foncière dans la moitié des communes environ, pour un taux moyen de 0,24 %.
- en 2014, année de sa création, aucune TASA (taxe additionnelle spéciale annuelle à l'Ile-de-France) n'était prélevée dans le cadre de la taxe foncière des propriétaires franciliens. En 2019, la taxe foncière pour les 1006 communes d'Ile-de-France comporte une TASA au taux de 0,213 %.

¹¹ IPC ensemble des ménages hors tabac, base 2015 (indices octobre 2014 et octobre 2019) et Indices 2014 et 2019 des loyers de marché de l'Observatoire Clameur (<http://www.clameur.fr>)

¹² IPC ensemble des ménages hors tabac, base 2015 (indices octobre 2009 et octobre 2019) et Indices 2009 et 2019 des loyers de marché de l'Observatoire Clameur

• en 2009, une TSE (taxe spéciale d'équipement) était prélevée dans un peu plus d'un tiers des communes françaises, pour un taux moyen de 0,19 %. En 2019, une TSE est prélevée dans deux tiers des communes de France, pour un taux moyen de 0,24 %.

5. Taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France

5.1. Taux cumulés (département + bloc communal) en 2019

Angers est la grande ville de France aux taux cumulés (bloc communal + département + taxes annexes hors TEOM) de taxe foncière les plus élevés (56,42 %).

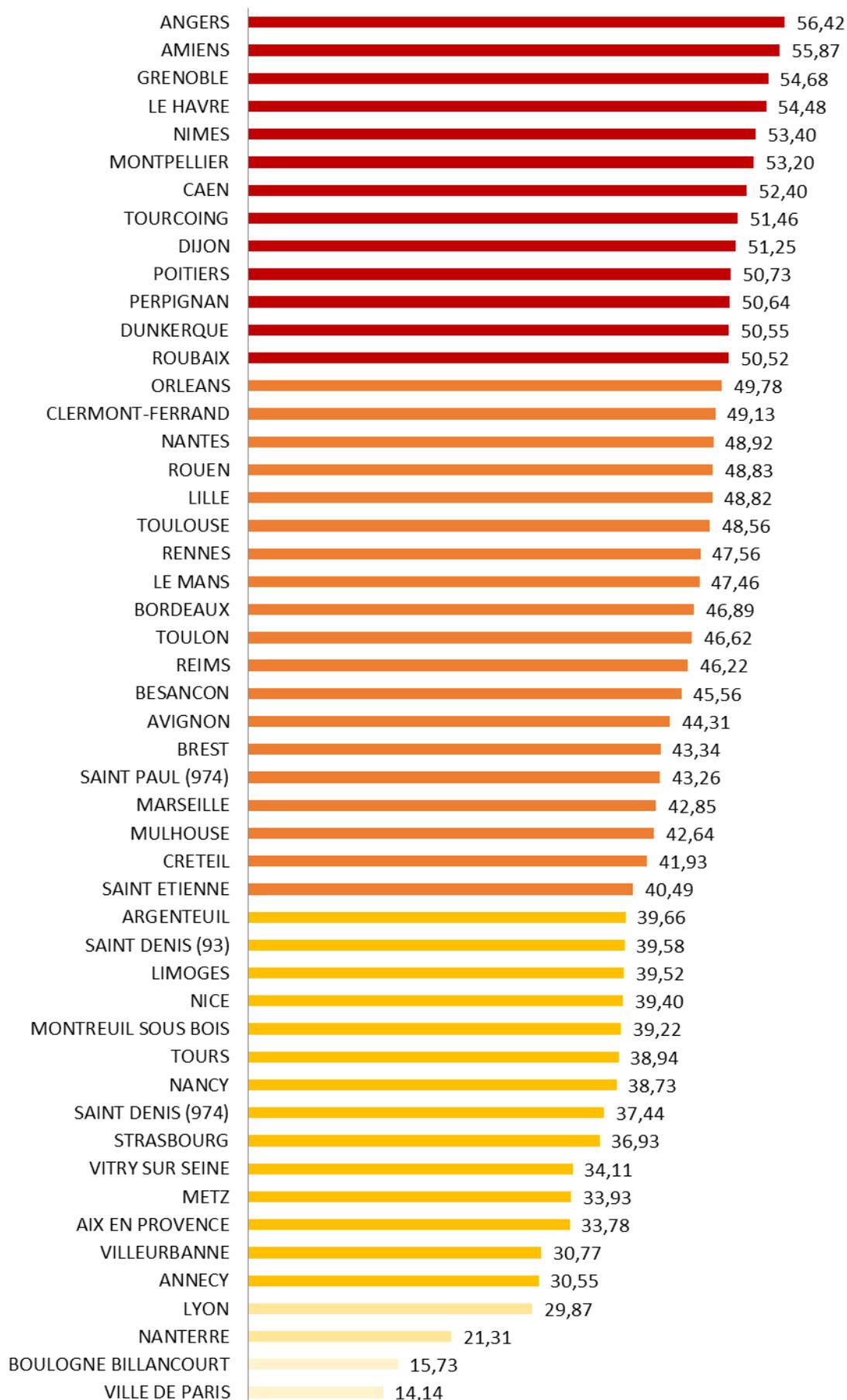
Douze autres grandes villes cumulent des taux supérieurs à 50,00 %, aux premiers rangs desquelles on trouve Amiens (55,87 %), Grenoble (54,68 %) et Le Havre (54,48 %). Puisque l'assiette de la taxe foncière est censée représenter la moitié du loyer annuel potentiel de chaque immeuble, dans toutes ces villes, les propriétaires doivent théoriquement payer en taxe foncière l'équivalent de plus de trois mois de loyers (sans compter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

A l'inverse, Paris (14,14 %), Boulogne-Billancourt (15,73 %) et Nanterre (21,31 %) sont les grandes villes aux taux les plus bas. Elles sont suivies de Lyon (29,87 %), Annecy (30,55 %) et Villeurbanne (30,77 %).

Comme nous avons eu l'occasion de le souligner, ces villes sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires angevins ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart est significatif entre Paris et Angers. Théoriquement, c'est l'équivalent de plus de trois mois de loyer qui est prélevé à Angers, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Paris. Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer, par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés à Angers (56,42 %) sont supérieurs de plus de 20 points à ceux appliqués Metz (33,93 %).

En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élèvent à 43,05 %. Cette moyenne est supérieure de quatre points et demi à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 38,48 %).

Taux de taxe foncière cumulés 50 plus grandes villes de France en 2019 (en %)



5.2. Evolution de la taxe foncière entre 2014 et 2019

Entre 2014 et 2019, la taxe foncière a augmenté de 11,5 % en moyenne dans les grandes villes de France, soit légèrement moins que dans le reste du territoire (augmentation nationale moyenne de 12,1 %).

Lille affiche de loin la plus forte hausse sur cinq ans (+ 25,3 %). C'est la conséquence d'une forte hausse du taux communal allée à une progression de plus de deux points du taux départemental sur la période (à noter qu'après un pic à 21,45 %, le taux du département est redescendu à 19,29 % en 2018).

La taxe foncière a également fortement augmenté à Nantes (+ 19,9 %) en raison du nouveau taux prélevé au profit de Nantes-Métropole alors que ni la Ville ni le département n'ont modifié leur taux. Notons cependant que le taux de TEOM y a sensiblement baissé. Pour les propriétaires occupants, la hausse « TEOM comprise » est de 10,16 %. Bien sûr, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent seulement demander remboursement de la TEOM à leur locataire, leur impôt a bien augmenté de quasiment 20 % en cinq ans.

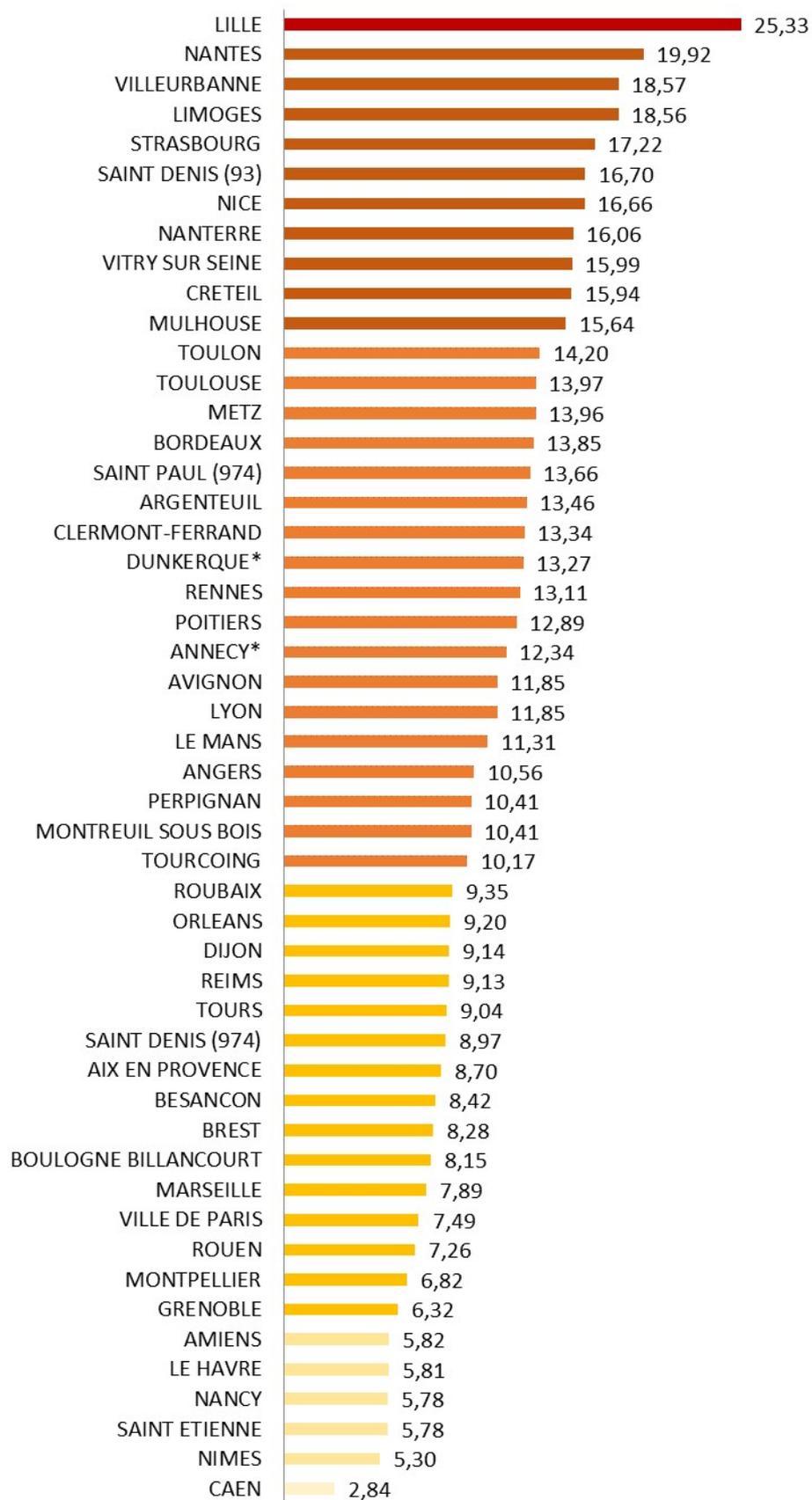
Enfin, la taxe foncière a fortement augmenté aussi à Villeurbanne (+ 18,6 %), Limoges (+ 18,6 %) et Strasbourg (+ 17,2 %). Sont à chaque fois en cause une hausse sensible du taux communal et une progression du taux départemental (concernant Villeurbanne, le taux de la Métropole de Lyon est un peu plus élevé que l'ancien taux départemental).

Caen, Nîmes, Argenteuil, et Perpignan sont les seules grandes villes à avoir diminué leur taux communal (sans hausse corrélative du taux intercommunal).

Cette baisse compensant une partie de la majoration des bases de 5,8 % sur cette période, la taxe foncière n'a augmenté que de 2,8 % à Caen.

A Nîmes, la baisse du taux communal est en revanche en partie annulée par la hausse du taux départemental. Au final, c'est un peu comme si les taux à Nîmes étaient restés stables ; la taxe foncière y a augmenté de 5,3 %, soit un petit peu moins que la majoration de 5,8 % des valeurs locatives. Le constat est similaire à Perpignan et Argenteuil : malgré une baisse du taux communal (notable surtout à Argenteuil), la taxe foncière y a augmenté de 10,4 % et 13,5 % compte tenu de la hausse du taux départemental.

Augmentation taxe foncière 2014/2019 50 grandes villes de France (en %)



* A Dunkerque et Annecy, qui ont absorbé des communes alentours, une harmonisation des taux est en cours

5.3. Evolution de la taxe foncière entre 2009 et 2019

En dix ans, la taxe foncière a explosé à Argenteuil (+ 45,1 %) et Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis (+ 43,1 %).

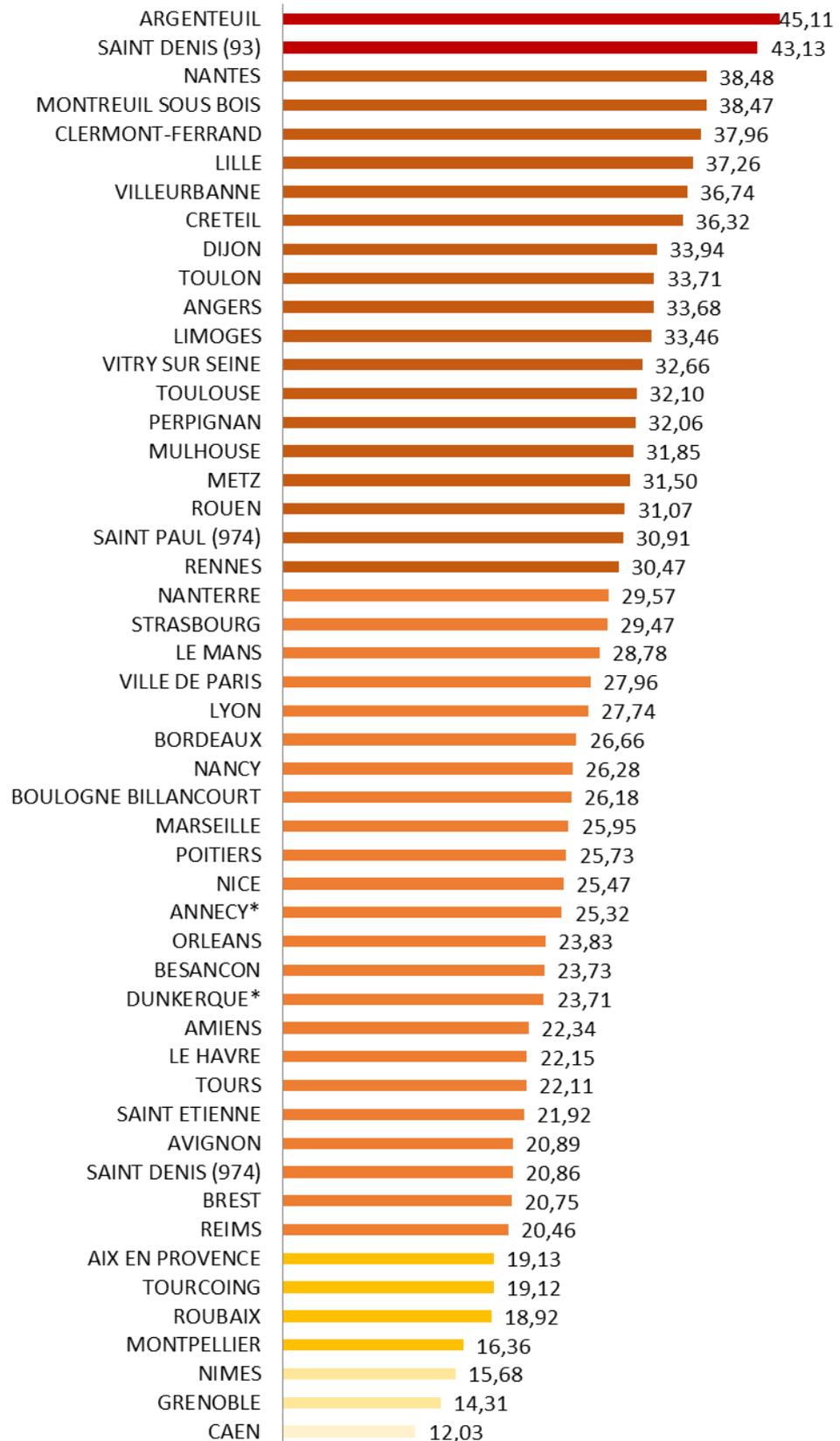
A Saint-Denis, les propriétaires ont subi une hausse conjuguée du taux de la Ville et du département.

A Argenteuil, le taux de la Ville est resté quasiment stable, mais les propriétaires ont pris de plein fouet le doublement du taux départemental du Val-d'Oise.

Six autres grandes villes affichent une augmentation de plus de 35 %, aux premiers rangs desquelles on trouve Nantes (+ 38,5 %), Montreuil-sous-Bois (+ 38,5 %) et Clermont-Ferrand (+ 38,0 %).

En moyenne, entre 2009 et 2019, la taxe foncière a augmenté de 27,7 % dans les 50 plus grandes villes de France, soit un peu moins que dans le reste du territoire (augmentation nationale moyenne de 31,4 %).

Augmentation taxe foncière 2009/2019 50 grandes villes de France (en %)



* A Dunkerque et Annecy, qui ont absorbé des communes alentours, une harmonisation des taux est en cours

6. Taxe foncière : premières données disponibles pour 2020

6.1. Evolution des parts départementales entre 2019 et 2020

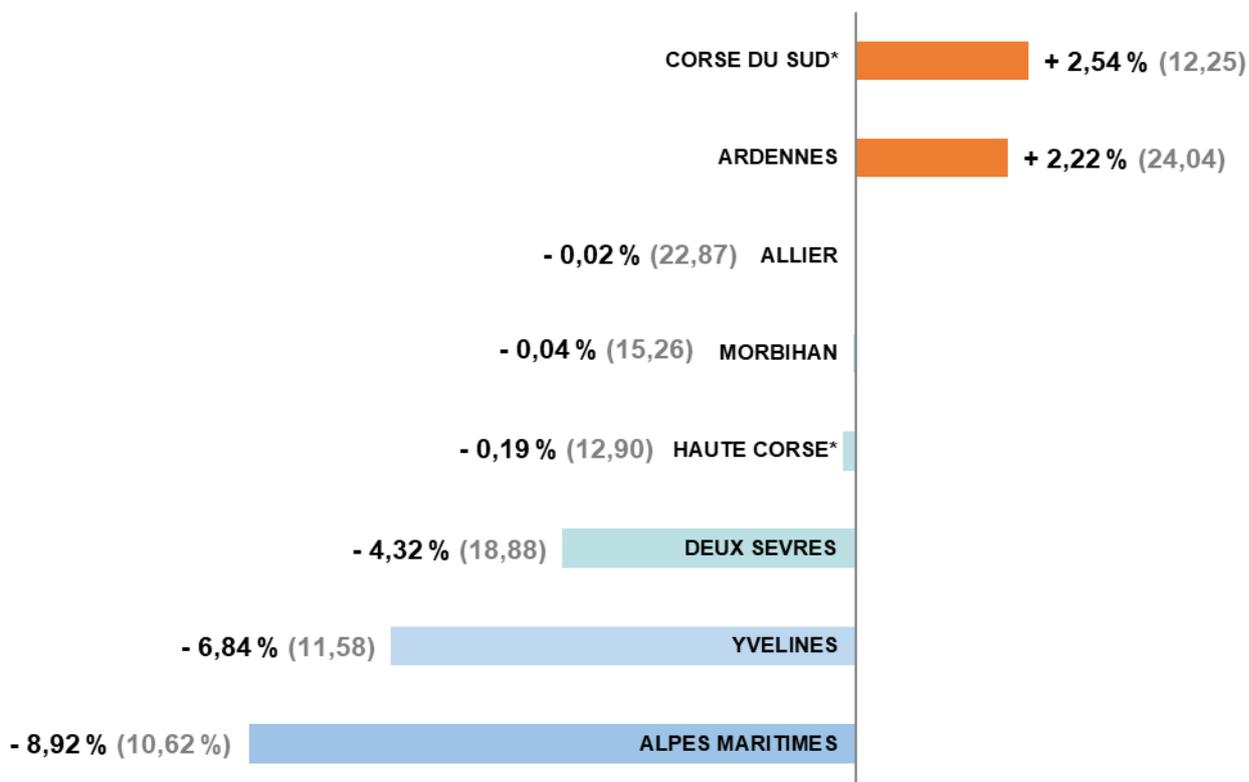
Rappelons que l'année 2020 est la dernière année où les départements bénéficient de la taxe foncière. Les départements ont pu modifier leur taux en 2020 mais la compensation de leur perte de recettes de taxe foncière sera calculée sur la base de leur taux de 2019. En revanche, pour les communes, la part départementale qui leur sera transférée en 2021 tient compte des taux départementaux de 2020 et non de 2019.

En 2020, le département des Ardennes est le seul à avoir relevé son taux, d'où une augmentation de la part départementale de taxe foncière de 2,54 % (y compris la majoration des valeurs locatives de 1,2 % en 2020).

Les propriétaires de Corse-du-Sud ont également vu le taux prélevé au titre du département augmenter, mais cela fait suite à la fusion en 2018 des départements corses dans une « Collectivité de Corse » unique et à l'harmonisation progressive des anciens taux (corrélativement, les propriétaires de Haute-Corse profitent d'une baisse de taux).

A l'inverse, des baisses notables sont constatées pour les départements des Alpes-Maritimes, des Yvelines et des Deux-Sèvres. Pour les Alpes-Maritimes, le taux départemental diminue pour la deuxième année consécutive, d'où une baisse de la part départementale de taxe foncière de 8,9 % (y compris la majoration des bases). Le conseil départemental des Yvelines, régulièrement critiqué pour l'explosion du taux départemental en 2016, a décidé d'adopter son dernier taux en baisse, d'où une diminution de 6,8 % de la part départementale de taxe foncière. Le taux a également baissé pour la deuxième année consécutive dans les Deux-Sèvres et, dans une moindre mesure, dans le Morbihan (plusieurs baisses consécutives) ainsi que l'Allier.

Evolution des parts départementales 2019/2020 dans les départements ayant modifié leur taux (et nouveau taux) (en %)



* Les 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.

6.2. Evolution de la taxe foncière entre 2019 et 2020 dans les 50 plus grandes villes de France

Concernant les taux communaux, aucune ville n'a relevé son taux à l'approche des élections municipales de 2020.

Si à Aix-en-Provence, l'augmentation entre 2019 et 2020 (+ 1,8 %) est supérieure à la majoration des valeurs locatives de 1,2 % en 2020, c'est en raison d'une hausse progressive du taux intercommunal dans le cadre de la fusion, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, d'anciennes intercommunalités.

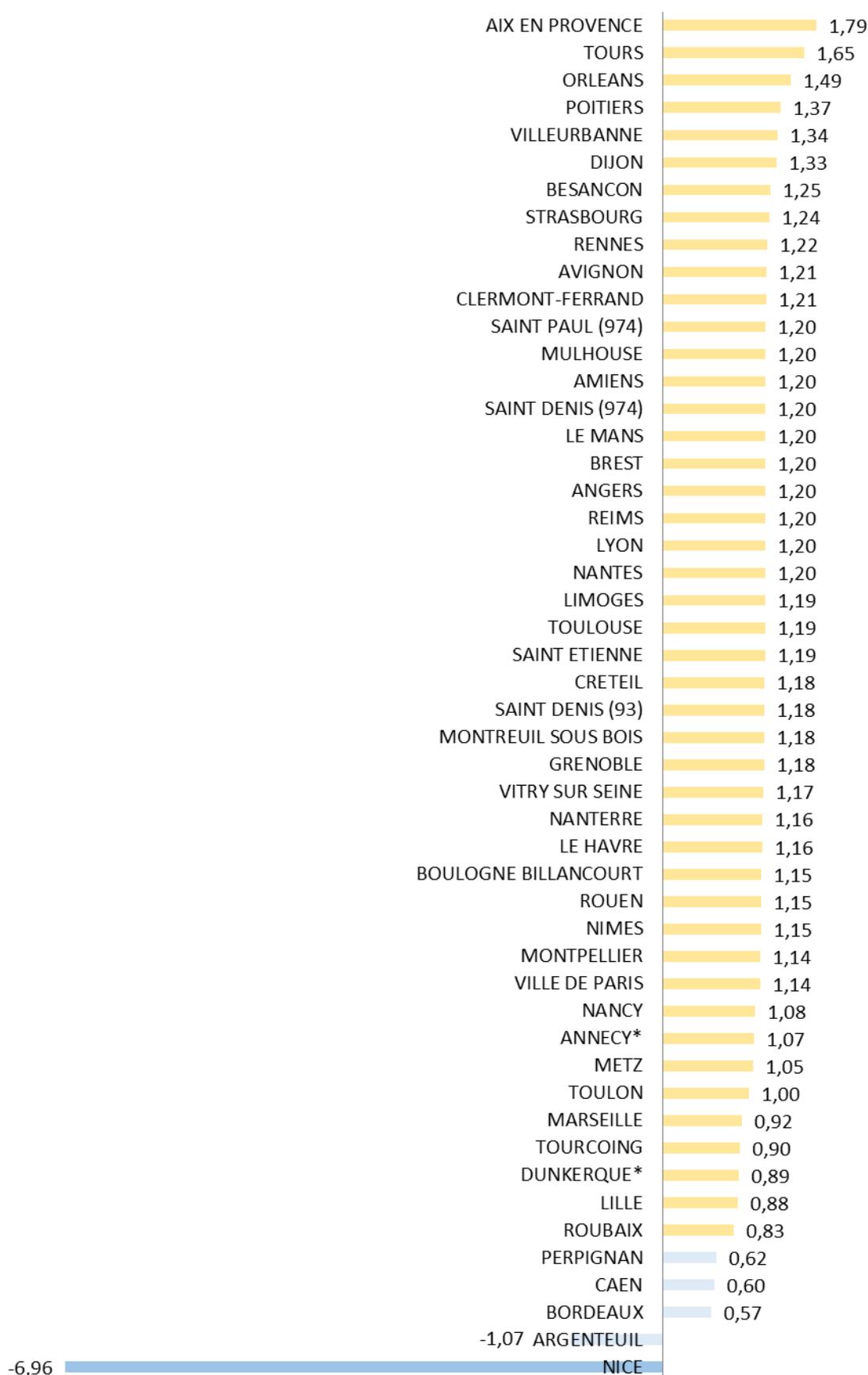
A Tours et Orléans, les hausses de 1,7 % et 1,5 % s'expliquent par l'instauration d'une taxe spéciale d'équipement ou la hausse de celle-ci.

A l'inverse, une baisse sensible du taux communal a été observée à Nice. Conjugée à la baisse du taux des Alpes-Maritimes, elle provoque une diminution de la taxe foncière de 7,0 % en un an ! Comme il s'y était engagé en signant une « charte d'engagement » avec l'UNPI le 23 octobre 2018, le maire Christian Estrosi a diminué pour la deuxième année consécutive le taux communal pour compenser l'instauration en 2018 d'un taux au profit de la Métropole de Nice-Côte-d'Azur.

Une nouvelle baisse sensible du taux communal à Argenteuil permet également une baisse de la taxe foncière sur son territoire (- 1,1 %, majoration de 1,2 % des valeurs locatives comprise).

Enfin, des baisses plus légères de taux à Bordeaux, Caen, Perpignan et Annecy (dans le cadre d'une fusion de communes pour Annecy), a permis que dans ces villes la hausse de taxe foncière (+ 0,6 %, + 1,1 % à Annecy) soit inférieure à la majoration des valeurs locatives. Ailleurs, la hausse a évolué autour de 1,2 % (coefficient de majoration en 2020) en fonction de l'évolution des taux de taxe spéciale d'équipement, de taxe additionnelle spéciale annuelle en Ile-de-France, ou de taxe GEMAPI.

Augmentations de taxe foncière 2019/2020 50 plus grandes villes de France (en %)



* A Dunkerque et Annecy, qui ont absorbé des communes alentours, une harmonisation des taux est en cours

CONCLUSION

Les communes et les départements ont été particulièrement modérés au moment de fixer leur taux de taxe foncière 2020.

On peut craindre hélas que cela soit conjoncturel. Pour les communes, on constate souvent une accalmie les années électorales. Pour les départements, certains ont visiblement voté un dernier taux en baisse en forme de baroud d'honneur avant le transfert, en 2021, de la part départementale de taxe foncière aux communes.

Sur un temps long, les courbes demeurent alarmantes.

En cinq ans, soit entre 2014 et 2019, la taxe foncière payée par les propriétaires a en moyenne augmenté de 12,06 %, soit une hausse trois fois supérieure à l'inflation (estimée à 4,0 % sur cette même période) et six fois supérieure à la hausse des loyers (estimée à 1,97 % entre 2014 et 2019)¹³.

S'il n'y avait pas eu d'augmentation de taux communaux, intercommunaux, ou départementaux, la hausse n'aurait été que de 5,82 %, chiffre qui correspond à la majoration des valeurs locatives, assiette de l'impôt foncier, sur cette période.

En dix ans, soit entre 2009 et 2019, la hausse atteint 31,42 % ! C'est, là encore, trois fois plus que l'inflation ou l'évolution des loyers¹⁴. Elle va bien au-delà de la majoration de 14,22 % des valeurs locatives sur la période.

Les propriétaires regardent l'avenir avec inquiétude. Les mesures prévues pour compenser la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales seront-elles à la hauteur ? N'y a-t-il pas un risque de report sur la taxe foncière ?

¹³ IPC ensemble des ménages hors tabac, base 2015 (indices octobre 2014 et octobre 2019) et Indices 2014 et 2019 des loyers de marché de l'Observatoire Clameur (<http://www.clameur.fr>)

¹⁴ IPC ensemble des ménages hors tabac, base 2015 (indices octobre 2009 et octobre 2019) et Indices 2009 et 2019 des loyers de marché de l'Observatoire Clameur

ANNEXE n°1 :
Un dégrèvement en faveur des propriétaires empêchés
d'accéder à leur propriété au printemps 2020 ?

En raison des mesures restrictives du printemps 2020 visant à contenir l'épidémie de Covid-19 (confinement, interdiction de déplacement au-delà de 100 kilomètres, etc.), de nombreux propriétaires ont été empêchés d'accéder à leur propriété.

Ces propriétaires posent de manière très légitime la question d'un droit à dégrèvement de leurs impôts locaux pour le temps où ils n'ont pas pu disposer de leur bien.

Cette question se pose avec encore plus d'acuité pour les propriétaires physiquement empêchés d'accéder à leur propriété en raison de situations géographiques particulières et d'arrêtés municipaux plus contraignants encore que les mesures prises par le Gouvernement.

On pense notamment aux arrêtés tels que celui pris par le maire de l'île de Groix, dans le Morbihan. Aux termes de l'article premier d'un arrêté du 17 mars 2020, « *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* ». En application de cet arrêté, les propriétaires souhaitant accéder par bateau à leur résidence secondaire ont systématiquement été refoulés.

L'UNPI appelle les autorités compétentes à examiner avec bienveillance les demandes de dégrèvement d'impôts locaux qui leur seront adressées, pour le temps où l'accès à l'île a été refusé. Plus largement, elle étudie en ce moment les moyens juridiques pour ces propriétaires d'obtenir gain de cause, y compris par voie contentieuse.

ANNEXE n°2 :

L'Unpi intervient en justice aux côtés de propriétaires de meublés touristiques

L'UNPI a été alertée par de nombreux propriétaires de meublés saisonniers se plaignant d'être assujettis, pour ces meublés, à la fois à une cotisation foncière des entreprises (CFE) et à une taxe d'habitation (TH).

Après avoir rappelé les données du problème, nous détaillons ci-après les actions entreprises par l'UNPI.

I) Pourquoi des propriétaires de meublés saisonniers subissent une double imposition (TH + CFE) ?

A) La TH et la CFE sont en principe alternatives

Les propriétaires louant un meublé saisonnier sont susceptibles de subir une imposition :

- à la cotisation foncière des entreprises, la location meublée étant considérée comme une activité commerciale ;
- à la taxe d'habitation, en tant que propriétaires de locaux habitables au 1^{er} janvier.

Pour éviter une double imposition, plusieurs textes du Code général des impôts sont censés rendre alternatives les deux taxes précitées :

- l'article 1407, II précise que « *ne sont pas imposables à la taxe [d'habitation] : 1° Les locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables* » ;
- l'article 1459 prévoit une exonération de CFE pour les meublés constituant l'habitation personnelle de leur propriétaire.

Ainsi :

- le propriétaire d'un logement qu'il dédie uniquement à la location touristique est censé ne payer que la CFE, même si le logement n'est pas loué toute l'année ;
- à l'inverse, le propriétaire d'un meublé touristique qui l'utilise ou en dispose entre les périodes de location (meublé qualifié d'« habitation personnelle ») est censé ne payer que la TH.

B) Une jurisprudence et des suppressions d'exonération provoquent une double imposition

► Possibilité pour une commune/intercommunalité d'assujettir les meublés constituant l'habitation personnelle du propriétaire à la CFE (en plus de la TH)

Par exception, l'article 1459 précité du CGI permet aux collectivités territoriales de supprimer, par une décision spéciale, l'exonération de CFE dont bénéficient normalement les meublés utilisés par leurs propriétaires entre les locations. Dans ce cas, les propriétaires payent la CFE en plus de la taxe d'habitation.

Hélas, les communes et intercommunalités votant l'assujettissement à la CFE des meublés « habitation personnelle » sont de plus en plus nombreuses, si bien que l'exception tend à devenir la règle.

Tous les propriétaires qui ont dénoncé auprès de nous une double imposition sont dans ce cas de figure ; ils payent à la fois :

- une taxe d'habitation, leur meublé étant considéré comme une « habitation personnelle » ;
- la CFE, leur meublé se trouvant dans une commune/intercommunalité ayant voté la suppression de l'exonération de CFE pour les meublés utilisés comme habitation personnelle.

A noter : la TH disparaît progressivement, mais rappelons qu'elle sera toujours due pour les résidences considérées comme secondaires.

► L'administration fiscale et le Conseil d'Etat présument que les meublés loués sans intermédiaire constituent l'habitation personnelle de leur propriétaire

Parmi les propriétaires nous ayant alertés, beaucoup critiquent le fait de devoir payer une TH pour un bien qui est uniquement dédié à la location et qu'ils n'occupent jamais.

Cet assujettissement à la TH provient du fait que le fisc, prenant appui sur une jurisprudence contestable, présume que tout meublé loué en direct constitue l'habitation personnelle du propriétaire.

Ainsi, en préalable à tout dégrèvement de TH, les services fiscaux exigent la production d'un mandat de gestion immobilière (contenant une clause interdisant au propriétaire d'occuper le logement entre les locations).

Toutes les autres preuves apportées pour démontrer qu'un meublé n'est pas occupé par son propriétaire entre les locations sont systématiquement rejetées, qu'il s'agisse d'offres de location sur l'année entière (annonces publiées par exemple sur airbnb, abritel, le portail des Gîtes de France, le portail de l'office de tourisme local, voire un site internet créé par le propriétaire lui-même), de relevés de location, du classement en « meublé de tourisme », de la déclaration du meublé en mairie (voire de la « télédéclaration » là où celle-ci est en place). Certains propriétaires produisent également des attestations sur honneur ou des

témoignages indiquant que le meublé n'est jamais utilisé à titre personnel.

D'autres, enfin, font valoir que le logement loué est situé dans la même commune que leur résidence principale. Quel serait l'intérêt, pour le propriétaire d'une grande maison en bord de lac, de séjourner dans un petit meublé situé à quelques centaines de mètres de sa résidence ?

Précisons que l'administration fiscale exige que les propriétaires demandant un dégrèvement justifient, soit d'un mandat de location, soit... d'une chaîne de contrats de location couvrant l'année entière ! Cette alternative est évidemment purement théorique ; on ne voit pas quel propriétaire de meublé saisonnier est en mesure de justifier d'une chaîne parfaite de contrats couvrant les 365 jours de l'année...

Reste donc, uniquement, la possibilité ou non de justifier d'un mandat de location donné à un professionnel. Ce faisant, l'administration fiscale pénalise tous les propriétaires louant en direct, qui sont définitivement présumés utiliser leur meublé entre les locations.

II) L'UNPI intervient en justice et alerte les pouvoirs publics

A) L'UNPI intervient en justice

La présomption d'usage à titre d'habitation personnelle tirée du fait de louer un meublé sans passer par un professionnel paraît totalement discriminatoire et contraire au droit de propriété.

Aussi, l'UNPI a décidé d'intervenir dans deux procédures initiées devant le juge administratif par des propriétaires soumis à une taxe d'habitation (en plus de la CFE, leurs biens étant situés dans une commune ayant voté la suppression de l'exonération de CFE) faute de louer via une agence immobilière.

En tant que partie intervenante, elle a fait valoir dans ses mémoires :

- la contrariété de la position du fisc (et de la jurisprudence sur laquelle elle prend appui) avec plusieurs droits protégés par la Convention européenne des Droits de l'Homme (le juge français peut lui-même appliquer ladite Convention) ;
- la contrariété de la présomption d'habitation personnelle pour les propriétaires louant en direct avec plusieurs principes ayant valeur constitutionnelle (principe d'égalité, droit de propriété, etc.). Il s'agit ici de démontrer que l'article 1407 du CGI, tel qu'interprété par le Conseil d'Etat, est contraire à la Constitution. Le tribunal administratif ne pouvant pas lui-même déclarer une loi anticonstitutionnelle, l'UNPI a demandé au tribunal administratif de transmettre une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) au Conseil d'Etat, lequel, à son tour, transmettra la question au Conseil constitutionnel s'il la juge pertinente. Ce sont les Sages de la rue Montpensier qui pourront, le cas échéant, rendre une déclaration d'inconstitutionnalité.

Les deux affaires sont à ce jour en phase d'instruction.

B) L'UNPI alerte les pouvoirs publics

En même temps qu'elle a informé les ministres concernés du dépôt de plusieurs QPC, l'UNPI a demandé que soit abrogée la possibilité pour les collectivités locales de supprimer l'exonération de CFE pour les meublés utilisés comme habitation personnelle entre les locations (possibilité prévue à l'article 1459 du CGI).

Il n'est pas normal qu'une commune/intercommunalité puisse librement supprimer une exonération de principe (la collectivité n'a pas à justifier d'un contexte particulier), conduisant des propriétaires à subir une double imposition suivant le lieu de situation de leur meublé.

© UNPI, octobre 2020