



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Septembre 2016

Propriétaires : la taxe foncière

La taxe foncière correspond à la taxation des propriétaires (ainsi que des usufruitiers et des fiduciaires d'un immeuble bâti) pour leurs propriétés bâties. Il ne faut pas la confondre avec la taxe d'habitation qui elle, correspond au fait d'être dans un logement au 1^{er} janvier, qu'on en soit locataire, propriétaire ou occupant à titre gratuit.

Les immeubles concernés par la taxation foncière

Ce sont les immeubles bâtis qui sont concernés par la taxe foncière : c'est-à-dire les constructions et bâtiments élevés au-dessus du sol ou construits en sous-sol.

Les immeubles doivent :

- être fixés au sol : il ne doit pas être possible de les déplacer sans les démolir
- présenter le caractère de véritables constructions.

Ainsi, pour les particuliers, il s'agit essentiellement des locaux d'habitation et des parkings dont ils sont propriétaires, qu'ils soient ou non occupants des lieux. Les caravanes et baraquements mobiles sont exonérés sauf s'ils sont fixés par des attaches en maçonnerie.

Les propriétés exonérées

Certains bâtiments sont exonérés de taxe foncière. Il s'agit des bâtiments ruraux affectés de manière exclusive et permanente à un usage agricole (granges, écuries, greniers, caves, celliers, pressoirs...). De même, les bâtiments ne servant plus à une exploitation rurale et qui ne sont pas affectés à un autre usage ne font pas l'objet de l'imposition foncière.

La base d'imposition : le revenu cadastral

Le revenu cadastral correspond à la valeur locative cadastrale, diminuée d'un abattement de 50%.

$$\text{REVENU CADASTRAL} = \text{VALEUR LOCATIVE CADASTRALE} - 50\%$$

La valeur locative cadastrale correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué.

L'abattement forfaitaire de 50 % permet de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

Une imposition communale

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie dans la commune sur laquelle est situé l'immeuble. Ainsi, un propriétaire de plusieurs bâtiments taxables, répartis sur plusieurs communes, recevra autant d'avis d'imposition que de communes concernées.

Pas de déclaration à effectuer sauf dans certains cas

Contrairement à l'impôt sur le revenu, la taxe foncière, ne nécessite aucune déclaration à effectuer auprès du Trésor public.

Toutefois, le contribuable a l'obligation de déclarer la réalisation de nouvelles constructions ainsi que la restauration, la transformation ou l'aménagement des constructions existantes. A noter que toute amélioration réalisée en cours d'année ne sera prise en considération que l'année suivante, au 1^{er} janvier.

Il existe des formulaires de déclaration différents pour chaque situation : construction nouvelle ou reconstruction, maison individuelle, appartements, changement de consistance ou changement d'affectation. Ces formulaires sont disponibles dans les centres des finances publiques, dans les mairies et sur le site www.impots.gouv.fr.

Les déclarations doivent être déposées au centre des finances publiques du lieu de situation des immeubles concernés, dans les 90 jours de l'achèvement de la construction ou de la réalisation définitive du changement de consistance ou d'affectation de l'immeuble.

NB : une construction est considérée comme achevée dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieurs à effectuer.

La date limite de paiement

La taxe foncière doit être réglée à la date indiquée en haut de l'avis d'imposition. En général, c'est le 17 octobre, repoussée au 22 octobre pour le paiement en ligne.