Image not found or type unknown

Loi de finances pour 2014: aménagements de la mise à jour des valeurs locatives

Fiche pratique publié le **03/04/2014**, vu **2386 fois**, Auteur : Isabelle FORICHON

L'article 85 de la loi n°2013-1278 de finances pour 2014 modifie le premier alinéa du I de l'article 1517 du code général des impôts et supprime le seuil de 10% en deçà duquel les services fiscaux n'étaient pas tenu de prendre en compte la modification des valeurs locatives à la suite d'un changement de consistances physiques ou d'environnement

Le I de l'article 1517 du CGI défini les cinq catégories de changements pouvant être constatés annuellement dans l'intervalle de deux révisions des valeurs locatives:

- Les constructions nouvelles et additions de construction,
- Les changements de consistances,
- Les changements d'affectation,
- Les changements de caractéristiques physiques,
- Les changements d'environnement

Dans la rédaction en vigueur jusqu'au 1er janvier 2014, les changement de caractéristiques physiques et d'environnement ne pouvaient être pris en compte qui si elles aboutissaient à une variation de la valeur locative du bien de plus de 10%.

Il convient ici de rappeler le mode d'évaluation des valeurs locatives des locaux d'habtitation afin de visualiser concrètement à quoi se réfèrent ces changements de caractéristiques physiques ou d'environnement et en quoi ils impactent la valeur locative.

La valeur locative des locaux d'habitation s'obtient au bout d'une longue chaine d'opération qui peut être résumée comme suit:

1. Classement du local dans une catégorie et choix du local type de compéraison
2. Calcul de la surface réelle du logement
3. Calcul de la surface pondérée comparative par application de coefficients correcteurs définis par tranches de superficies en fonction de la catégorie
4. Application à la surface pondérée comparative ainsi obtenue de coefficie,t destinés à prendre en compte l'état d'entretien du local et sa situation dans la comune: coefficient d'entretien, coefficient de situation générale, coefficient de situation particulière
5. Rajout de m2 forfaitaires pour la prise en compte des éléments de confort: ces équivalences superficielles, définies à l'article 324 T de l'annexe III au CGI (eau courante 4 m2, Gaz (en cas d'installation fixe) 2 m2, Electricité (par installation quelle que soit l'utilisation du courant) 2 m2 ; baignoire : 5 m2, receveur de douches ou bac à laver 4 m2, lavabo et autre appareil sanitaire 3 m2, W.-C. particulier (par unité) 3 m2, égout (raccordement au réseau) par local 3 m2, Vide-ordures (que celui-ci soit particulier au local ou commun à l'étage) 3 m2, Chauffage central, par pièce et annexe d'hygiène (que l'installation soit particulière au local ou commune aux différents locaux de l'immeuble) 2 m2),

6. Application à la surfae pondérée ainsi obtenue du tarif du local type choisit comme terme de comparaison

A l'issue de ces opérations on obtient la valeur locative 70 du bien à évaluer, la valeur locative de l'année d'imposition est ensuite obtenue en appliquant à la valeur locative 70 un coefficient d'actualisation (départemental) et un coefficient de revalorisation (annuel).

Les changements de caratéristiques physiques mentionnés à l'article 1517 précité sont donc ceux précisés au point 4. (modification du coefficient d'entretien) et au point 5. (ajout ou suppression d'éléments de confort).

Les changements d'environnement, quant à eux sont de nature à impacter le coefficient de situation générale (tenant compte des avantages et des inconvénients d l'emplacement du local dans la commune) et le coefficient de situation particulière (exposition, vues, voies d'accès...).

Le rajout ou la suppression d'éléments de confort permet rarement d'atteindre une modification de la valeur locative du logement supérieure à 10%. Dans la pratique, ces éléments, généralement ajoutés au logement depuis les évaluations de 1970 ont rarement été pris en compte par les services fiscaux. Dans les évaluations, nombreux sont encore les logements ne disposant pas de wc intérieurs, d'eau ou d'électricité...

Le coefficient de situation sont fixés entre -0,10 et +0,10 par palier de 0,05, le changement de situation, qui peut consister par exemple en l'aménagement des voiries, la création d'espaces verts, la créations de lignes de transports en commun, doit donc faire passer le logement de trois "paliers" (par exemple de -0,10 à +0,05) pour être pris en compte.

Les coefficients d'entretien peuvent varier de 0,8 à 1,2 par palier de 0,10. On voit bien que la prise en compte du changement de coefficient d'netretien ne pouvait se faire qu'à partir du moment où l'écart entre le coefficient utilisé pour l'évaluation est erroné de deux "paliers" par rapport à la réalité de l'état d'entretien du local (par exemple un local évalué avec un coefficient d'entretien de 0,8 ne peut être réévalué que si son état justifie désormais un coefficient d'etretien de 1).

A l'inverse, nous pouvons citer le cas d'un bailleur social, dont plus de 75% des logements présentaient un coefficient d'entretien de 1,2. Ces coefficients fixé lors des évaluations de 970, au moment où les immeubles de ce bailleur social étaient neufs ou pratiquement, n'avaient plus étre modifiés depuis. Dans la réalité un grand nombre de ces logements se sont dégradés avec le temps. Si un grand nombre d'entre eux ont pu passer aisément d'un coefficient de 1,2 à un coefficient de 1, voire 0,9, un grand nombre cependant ne pouvaient justifier que d'un coefficient de 1,1 et n'ont donc pu faire l'objet d'une modification, la charge de taxe foncière se trouvant, pour ces logements, malheureusement inchangée.

L'article 85 de la la loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 supprime le seuil de 10% pour la prise en compte des modifications de la valeur locative résultant des changements des caractéristiques physiques ou d'environnement, elles seront désormais prises en compte au fil de l'eauafin d'éviter les modifications par "à coup" des valeurs locatives foncières

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés