



# commission communale des impôts pour les constructions nouvelles.

Fiche pratique publié le **25/03/2023**, vu **389 fois**, Auteur : [contrôle fiscal et impôts locaux](#)

**Vous venez de faire construire, votre habitation a fait l'objet de modifications, de démolition, vous l'habitez depuis longtemps et peu d'entretien a eu lieu, votre environnement a changé...**

CE 26 septembre 2012 n° 340489, 8e et 3e s.-s., min. c/ SA Généfim

CE 26 septembre 2012 n° 340490, 8e et 3e s.-s., min. c/ SA Généfim

CE 26 septembre 2012 n° 340432, 8e et 3e s.-s., min. c/ Sté Sogébaïl

Les conséquences de l'absence de consultation de la commission communale des impôts directs en cas d'évaluation d'une construction nouvelle.

Ce défaut est regardé comme ayant privé le contribuable d'une garantie et cette irrégularité ne reste pas sans sanction.

Si, en dehors du cas où l'omission de saisine concerne l'évaluation d'une construction nouvelle, qui devrait selon nous se traduire par la décharge de l'imposition, cette irrégularité n'a pas une telle conséquence compte tenu de la nature d'impôt réel de la taxe foncière, elle a néanmoins pour effet une réduction au profit du contribuable de l'imposition dans toutes les hypothèses eu égard au mode de raisonnement suivi par le Conseil d'Etat, qui se réfère à la valeur locative de l'année précédente.

Il résulte de l'article 1505 du CGI que le représentant de l'administration et la commission communale des impôts directs procèdent à l'évaluation des propriétés bâties. Après harmonisation avec les autres communes du département, les évaluations sont arrêtées par le service des impôts. Il en est de même en cas de désaccord entre le représentant de l'administration et la commission ou lorsque celle-ci refuse de prêter son concours.

Il résulte des dispositions de cet article que la commission communale des impôts directs doit être saisie lors de chaque modification par l'administration de l'évaluation des propriétés bâties relevant de l'article 1498 du CGI, en dehors du cas où cette modification résulte exclusivement de l'actualisation de la valeur locative par application des coefficients annuels de majoration prévus à l'article 1518 bis de ce Code.

Cette saisine n'est pas limitée aux seuls cas énumérés par l'article 1517, I-1 du même Code, c'est-à-dire aux constructions nouvelles, aux changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et aux changements de caractéristiques physiques ou d'environnement lorsqu'ils entraînent une modification de plus d'un dixième de la valeur locative.

L'omission par l'administration de la saisine préalable obligatoire de cette commission, qui a pour effet de priver les contribuables d'une garantie, constitue une irrégularité devant conduire le juge de l'impôt à écarter définitivement la valeur locative retenue par l'administration.

Toutefois, la méconnaissance de cette procédure ne saurait avoir pour effet, en raison de la nature d'impôt réel de cette taxe, de libérer le bien de toute imposition. Lorsque le juge de l'impôt constate que la commission n'a pas été consultée en violation des dispositions de l'article 1505 du

Code, il doit fixer, au vu de l'instruction, une nouvelle valeur locative.

Il lui appartient à ce titre de retenir, si elle n'est pas contestée, la valeur locative ayant servi au calcul de l'imposition de l'année précédente, que cette valeur résulte de cette imposition ou d'une décision juridictionnelle ayant statué sur la contestation de cette imposition. Il doit alors, en raison de l'irrégularité de procédure ainsi constatée, prononcer la réduction de l'imposition mise à la charge du contribuable dans la mesure où elle excède le montant résultant de la prise en compte de cette valeur locative, déterminée après application à l'année d'imposition en litige du coefficient annuel de majoration prévu à l'article 1518 bis du CGI.

La commission s'est-elle réunie pour votre dossier ? Que se passe-t-il pour une construction nouvelle ? (n'oubliez pas : <https://consultantfiscal.fr>)