Image not found or type unknown

C'EST UN PEU LONG A LIRE, MAIS CELA PEUT EN VALOIR LA PEINE!

Fiche pratique publié le **25/03/2023**, vu **1918 fois**, Auteur : contrôle fiscal et impôts locaux

Examinez votre avis d'imposition à la taxe foncière

Comment est calculée la valeur locative de votre local à usage d'habitation

La valeur locative d'un immeuble est le loyer annuel normal de cet immeuble lorsqu'il est loué aux conditions du marché.

Par contre, pour établir le montant des impôts fonciers qui vous sont réclamés, l'administration utilise la valeur locative cadastrale (VLC) qui est la valeur locative établie avec les règles qui permettent d'établir l'assiette de la taxe foncière.

Pour calculer cette valeur locative cadastrale, il faut se baser sur le loyer normal que pouvait produire l'immeuble au 1er janvier 1970.

La valeur locative cadastrale est calculée par unité d'évaluation, l'unité étant le local.

Le local est une propriété ou fraction de propriété faisant l'objet d'une utilisation distincte.

Appliquons maintenant le code général des impôts :

Selon l'article 324 H de l'Annexe III du CGI :

« I - Pour les maisons individuelles et les locaux situés dans un immeuble collectif, la classification communale est établie à partir d'une nomenclature-type comportant huit catégories, en adaptant aux normes locales de construction les critères généraux mentionnés au tableau ci-après.

II - Pour les dépendances bâties isolées et les divers éléments visés au II de l'article 324 G, la classification communale est établie à partir d'une nomenclature-type spéciale comportant quatre catégories, en adaptant aux normes locales de construction les critères généraux décrits au tableau ci-après.

III - Dans les cas deux cas prévus aux I et II, il peut toutefois être procédé à la création de catégories intermédiaires combinant, dans des proportions simples, deux catégories-types.

IV - Les caractéristiques physiques afférentes à chaque nature et catégorie de locaux retenus lors de la classification communale sont inscrites au procès-verbal des opérations de la révision. »

Dans chaque commune (donc dans la votre) a été définie une classification des locaux

Lors de la révision générale de 1970, la totalité des propriétaires a dû souscrire une déclaration. Depuis cette révision, les propriétaires doivent indiquer à l'administration les constructions nouvelles, les ajouts aux constructions existantes (Art 1406 du CGI), les changements de consistance et les changements d'affectation, par une déclaration dans les 90 jours de la réalisation de la modification.

La commune a choisi, en 1970, des locaux de référence parmi les locaux existant sur la commune et a déterminé une évaluation de ces locaux de référence,

Pour calculer la surface pondérée de votre local, vous devez :

Prendre la surface réelle et appliquer des correctifs qui sont fonction de l'importance de l'immeuble, des éléments de confort, de la nature des pièces, des éléments de confort, de l'état d'entretien de la construction, de la situation de l'immeuble dans la commune.

Appliquer un correctif d'importance,

qui corrige la superficie en affectant un coefficient en fonction du nombre de m2.

Pondérer les éléments secondaires du local à analyser

Avec un coefficient de pondération de la superficie des éléments secondaires qui varie de 0,1 à 0,6 en fonction de l'utilité de chaque élément secondaire.

Utiliser un correctif d'ensemble,

Dans ce correctif d'ensemble, se trouvent le coefficient d'entretien, les deux coefficients de situation générale et de situation particulière, le correctif d'ascenseur.

Enfin appliquer la méthode des équivalences superficielles,

Il s'agit de prendre en compte des éléments d'équipement et de confort du local à analyser qui sont "traduits en m2" et donnent lieu à une équivalence superficielle : Une baignoire = 5 m2, une douche = 4 m2, la climatisation = 2 m2, ….

Ces m2 supplémentaires sont rajoutés à la surface.

Vous aurez alors calculer votre surface pondérée totale !

Mais ce n'est pas fini….

Vous appliquerez à cette surface pondérée le tarif d'évaluation du local de référence,

Ce tarif a été déterminé à partir d'une étude des loyers existants dans la commune au 1er janvier 1970.

Et vous aurez reconstitué un résultat qui doit vous donner la valeur locative cadastrale 1970 de votre bien !

Nous ajouterons que la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation est en cours d'élaboration.
Elle est en phase de test sur plusieurs départements, selon le même système que celui adopté pour la révision des locaux professionnels (avec la RVLLP entrée en vigueur en 2017).

Voici nos conclusions, destinées à attirer votre attention, avant de payer.
Vous vous étonnez du montant, vous ne comprenez pas le calcul, (c'est normal), vous souhaitez un examen de la base sur laquelle vous êtes taxé.
Savez-vous que près de 40% des immeubles sont surtaxés, les erreurs sont multiples, erreurs de calcul de surfaces, mise à jour de l'environnement et de l'état général de l'immeuble jamais effectuée, démolitions partielles non prises en compte…etc
Nos précédentes explications doivent vous avoir interpellé sur la complexité de ce calcul.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés