



La référence du droit en ligne



---

Les taxes ménagères locales : la taxe d'habitation et les taxes foncières (cours)

# Table des matières

---

Table des matières .....	2
Introduction.....	3
I - Le champ d’application des 3 taxes ménagères locales.....	5
II – Les modalités de calcul des 3 taxes ménagères locales .....	6
La base imposable .....	6
Les taux applicables.....	7

# Introduction

---

Existent à côté de la contribution économique territoriale (CET), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), impôt direct local à la charge des entreprises remplaçant, depuis 2010, la taxe professionnelle, trois taxes ménagères : la taxe d'habitation (TH), la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). Ces taxes, dont l'objet est, à l'exception de la CVAE, d'imposer la valeur locative des biens en cause, ont succédé aux « 4 vieilles » créées par l'assemblée constituante en 1790 (contributions foncières bâties et non bâties, contribution mobilière et patente). Quatre points de vue peuvent, alors, être relevés pour appréhender la fiscalité directe locale.

Au plan théorique, ces impôts relèvent de plusieurs classifications. Ce sont, ainsi, des impôts directs, dans la mesure où le redevable légal est le redevable réel ; locaux, puisqu'ils bénéficient aux collectivités locales qui en votent le taux (à l'exception de la CVAE) ; réels, dans la mesure où ils portent sur des éléments physiques, en l'occurrence la valeur locative (à l'exception de la CVAE) ; annuels ; proportionnels et recouverts par voie de rôle. Ils doivent aussi être rangés dans la catégorie des impôts de répartition, puisque le produit total attendu est d'abord voté, puis réparti entre les contribuables.

Au plan économique, le montant de la fiscalité directe locale devrait être d'environ 71 milliards d'euros en 2012. Plus précisément, les plus fortes recettes fiscales directes proviennent de la taxe foncière sur les propriétés bâties (27,28 milliards d'euros), de la taxe d'habitation (19,35 milliards), de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (15,22 milliards) et de la cotisation foncière des entreprises (6,66 milliards d'euros). Les 71 milliards d'euros de recettes fiscales directes à percevoir en 2012 devraient bénéficier à hauteur des deux tiers au secteur communal, de 27% aux départements et de 6% aux régions. Si l'on analyse, par ailleurs, les budgets des collectivités locales, l'on remarque que le produit de ces taxes représente près du tiers des recettes des communes, près de la moitié pour les groupements de communes à fiscalité propre, plus de 40 % pour les départements et le tiers pour les régions.

Au plan politique, il faut noter que la réforme de la fiscalité locale, en 2010, s'est traduite par la redistribution des recettes fiscales directes entre les différents niveaux de collectivités. Ainsi, depuis le 1er janvier 2011, les impôts directs locaux sont répartis de la manière suivante. Les régions perçoivent une partie de la CVAE et l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux (IFER), mais elles ne reçoivent plus de taxes foncières. Les départements sont, eux, destinataires de la seule taxe foncière sur les propriétés bâties et d'une partie de la CVAE. Ils ne perçoivent plus la taxe d'habitation et la taxe foncière sur le non-bâti. Le secteur communal bénéficie, lui, des trois "taxes ménages", en récupérant la part départementale de la taxe d'habitation et les parts régionale et départementale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Le bloc communal bénéficie également de la CET.

Au plan pratique, c'est l'Etat qui a en charge l'assiette, le recouvrement et le contrôle afférents aux impôts directs locaux. C'est, ainsi, lui qui établit la valeur locative, assure le recouvrement desdites taxes et en reverse le produit payé par les contribuables aux collectivités locales. Notons que l'Etat perçoit également, à titre de dédommagement, des frais de gestion. Toujours en ce qui concerne les relations de ces entités il faut noter que certaines décisions des collectivités locales ont une incidence sur l'Etat. En effet, en cas de dégrèvement, il y a allègement total ou partiel de la cotisation due par le contribuable, et celui-ci est entièrement pris en charge par l'Etat : dès lors, il n'y a aucune conséquence financière pour la collectivité. A l'inverse, en cas

d'exonération, il y a aussi allègement total ou partiel, mais, ici, l'Etat n'est pas, hors le cas d'exonérations prévues par la loi, obligé de compenser le manque à gagner pour la collectivité et, quand il le fait, la compensation n'est pas toujours intégrale.

Le cadre de la fiscalité directe locale, ainsi, posé, il est possible de centrer le propos sur les 3 taxes ménagères locales en examinant, dans un premier temps, leur champ d'application (I), puis, dans un second moment, leurs modalités de leur calcul (II).

# I - Le champ d'application des 3 taxes ménagères locales

---

⌘ La taxe d'habitation est due par les personnes physiques ou morales qui ont la jouissance de locaux meublés à usage d'habitation au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition, étant précisé que certaines personnes, comme les ambassadeurs ou encore les agents diplomatiques, et certains locaux sont exonérés.

⌘ La taxe foncière sur les propriétés bâties est due par les personnes physiques ou morales propriétaires au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition. Les locaux visés par cette taxe sont tous les immeubles bâtis, c'est-à-dire les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et présentant le caractère de véritables bâtiments. Là encore, existe des exonérations. Certaines, telles que celles afférentes aux propriétés publiques ou aux lieux de culte, sont permanentes, quand d'autres sont temporaires, comme celle qui concerne les immeubles situés en zone franche urbaine. L'on trouve aussi des exonérations spéciales, notamment en faveur des personnes âgées de condition modeste.

⌘ La taxe foncière sur les propriétés non bâties est, elle, due par les personnes propriétaires ou usufruitiers, au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition, de biens non bâtis. Ici aussi, certaines exonérations sont permanentes (propriétés publiques, propriétés agricoles, ...), quand d'autres sont temporaires (terrains plantés en bois, ...).

# II – Les modalités de calcul des 3 taxes ménagères locales

---

Pour déterminer le montant de la cotisation due par chaque contribuable, il faut appliquer à la base imposable le taux voté par la collectivité. Rappelons, cependant, que des dégrèvements ou exonérations peuvent aussi s'appliquer, et donc modifier le montant effectivement du.

## La base imposable

✕ La base d'imposition des trois taxes ménagères correspond à tout ou partie de la valeur locative cadastrale (VLC) qui est censée représenter le loyer annuel que produiraient les biens s'ils étaient loués. Normalement, la VLC doit être déterminée lors de révisions périodiques générales effectuées tous les 6 ans et complétées par des actualisations triennales. Mais, dans la pratique, la dernière révision générale remonte à 1970 et ses résultats n'ont été actualisés qu'une seule fois, en 1980. Dès lors, afin que la VLC garde un certain réalisme, elle est revalorisée chaque année au travers de majorations forfaitaires annuelles fixées par la loi de finances. Cette base d'imposition est, par ailleurs, mise à jour chaque année pour tenir compte des changements ayant pu affecter les biens.

✕ Dès lors, la base d'imposition correspond à :

- 50 % de la VLC pour les propriétés bâties.
- 80 % pour les propriétés non bâties.
- 100 % pour la taxe d'habitation. Si l'on insiste sur cette dernière taxe, la base imposable correspond à la VLC actualisée et revalorisée de laquelle l'on déduit certains abattements, (= diminutions de la base imposable) tels que ceux pour charges de famille qui sont obligatoires et des abattements spéciaux et facultatifs fonctions des revenus de N-1 et de la valeur locative de la résidence.

✕ La détermination de la base d'imposition en matière de fiscalité directe locale dépend étroitement des relations entre les collectivités et les services de la DGFIP. Ainsi, les premières doivent, avant le 1<sup>er</sup> Octobre N-1, déterminer les abattements et exonérations applicables. Puis, la DGFIP transmet aux collectivités, avant le 20 Février N, les bases prévisionnelles qui résultent des décisions des collectivités. Ensuite, ces dernières votent avant le 31 Mars N le taux des différentes taxes.

## Les taux applicables

⌘ Les 3 taxes ménagères étant principalement destinées aux communes, ce qu'il importe de noter est que celles-ci ne sont pas entièrement libres lorsqu'il s'agit de décider des taux applicables : il existe, ainsi, des règles de plafonnement des taux et d'encadrement de la variation des taux.

⌘ S'agissant des premières, les taux plafonds sont fournis au début de chaque année N par les services de la DGFIP, après calcul des taux moyens de l'année N-1. Ces taux ne peuvent en aucun cas être dépassés par les communes.

⌘ Il existe, par ailleurs, des règles encadrant l'évolution combinée du taux de chaque taxe. Deux choix s'offrent, alors, à la commune :

- celle-ci peut, ainsi, décider de faire varier les taux des quatre taxes locales dans la même proportion : concrètement, la collectivité fixe le produit attendu, puis applique aux bases de l'année N les taux de N-1, ce qui lui permet, par comparaison, de déterminer un coefficient de variation proportionnelle qu'elle appliquera à chacun des taux des quatre taxes.
- les communes peuvent aussi opter pour une variation différenciée, ce qui leur permet de modifier la répartition de la charge fiscale entre les différentes catégories de contribuables locaux : ici, si le choix du taux est libre, à la hausse comme à la baisse, pour la taxe d'habitation et la taxe foncière sur les propriétés bâties, il est strictement encadré pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties et la CFE. A titre d'exemple, le taux de la TFPNB ne peut augmenter plus que l'augmentation du taux de la taxe d'habitation et ne peut diminuer moins que la baisse du taux de cette même taxe.