



---

DROIT ADMINISTRATIF

DROIT CONSTITUTIONNEL

FINANCES PUBLIQUES

DROIT FISCAL

---

## La taxe d'habitation et les taxes foncières (fiche thématique)

Date de rédaction : 17/07/2021

# TABLE DES MATIERES

---

TABLE DES MATIERES .....	2
Introduction.....	3
I – Les taxes foncières.....	4
A – Le régime commun aux deux taxes.....	4
B – La taxe foncière sur les propriétés bâties .....	5
1 – Les propriétés imposables .....	5
2 – Les propriétés exonérées .....	5
3 – La base d'imposition.....	6
4 – L'établissement de la taxe .....	7
C – La taxe foncière sur les propriétés non bâties .....	8
1 – Les propriétés imposables.....	8
2 – Les propriétés exonérées .....	8
3 – La base d'imposition.....	8
4 – L'établissement de la taxe .....	9
II – La taxe d'habitation.....	10
A – Le champ d'application de la taxe.....	10
1 – Les locaux et personnes imposables .....	10
2 – Les exonérations.....	10
B – Le calcul de la taxe.....	12
1 – La base d'imposition.....	12
2 – L'établissement de la taxe .....	12

# INTRODUCTION

---

Le qualificatif « impôts locaux » désigne les quatre grands impôts directs annuels perçus au profit des collectivités locales (communes, départements, régions et établissements publics de coopération intercommunale – EPCI), ainsi que des organismes consulaires (Chambres de commerce et d’industrie, notamment). Outre la Contribution économique territoriale (CET), ces impôts comprennent trois grandes taxes : la taxe d’habitation et deux taxes foncières.

Ces trois taxes, jadis qualifiées de « ménagères », ont pour base la valeur locative cadastrale des propriétés bâties ou non bâties possédées ou occupées par le contribuable. Cette valeur locative est censée représenter le loyer annuel que produiraient ces propriétés si elles étaient louées. Le motif de taxation demeure, toutefois, différent.

Ainsi, les deux taxes foncières viennent frapper, l’une les propriétés bâties, l’autre les propriétés non bâties, dont le contribuable est propriétaire. A l’inverse, la taxe d’habitation porte sur les locaux dont le contribuable a la jouissance ou la disposition pour son habitation. Dans ces trois cas, la législation fiscale prévoit, cependant, des mesures d’exonération.

Il convient donc d’étudier, dans une première partie, les deux taxes foncières (I) et d’analyser, dans une seconde partie, la taxe d’habitation (II).

# I – LES TAXES FONCIERES

---

Il existe deux taxes foncières : l'une sur les propriétés bâties, l'autre sur les propriétés non bâties. Ces deux taxes sont dues par tout propriétaire d'un bien immobilier. Elles obéissent à un régime commun (A) qui est assorti de règles spécifiques pour la première (B), ainsi que pour la seconde (C).

## A – Le régime commun aux deux taxes

Ces deux taxes foncières relèvent de trois grandes règles.

a / **Lieu d'imposition** : toute propriété foncière, bâtie ou non bâtie, doit être imposée dans la commune où elle est située.

b / **Redevable de la taxe** : il s'agit du propriétaire, qu'il soit une personne physique ou une personne morale ; en revanche, lorsque l'immeuble est grevé d'un usufruit, la taxe est établie au nom de l'usufruitier.

c / **Annualité de l'impôt** : la taxe foncière est établie pour l'année entière d'après les faits existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition ; en d'autres termes, tout propriétaire d'un bien immobilier au 1<sup>er</sup> janvier en est redevable même s'il se dessaisit dudit bien en cours d'année.

## B – La taxe foncière sur les propriétés bâties

Cette première taxe foncière s'applique aux propriétés bâties (1) situées en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spécifique (2). Leur valeur locative (3) sert, ensuite, de base de calcul pour l'établissement de l'imposition (4).

### 1 – Les propriétés imposables

Les propriétés imposables comprennent les constructions proprement dites, ainsi que différents biens qui leurs sont assimilés.

a / **Les constructions proprement dites** : elles peuvent se définir comme les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et présentant le caractère de véritables bâtiments ; il faut comprendre par-là que la construction doit être reliée au sol de telle façon qu'il soit impossible de la déplacer sans la démolir ; sont, également, compris dans cette première catégorie les aménagements faisant corps avec les constructions.

b / **D'autres biens sont assimilés à des propriétés bâties** ; l'on peut, notamment, citer :

- les installations destinées à abriter des personnes ou des biens (ateliers, hangars, ...) ou à stocker des produits (réservoirs, cuves, silos, ...),
- les ouvrages en maçonnerie présentent le caractère de véritables constructions (cheminées d'usines, ouvrages servant de support aux moyens matériels d'exploitation, ...),
- les ouvrages d'art et les voies de communication, à l'exception des voies publiques,
- certains sols sont, fiscalement, regardés comme des propriétés bâties :
  - o sols des bâtiments de toute nature et terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions,
  - o terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel (chantiers, carrières, mines, ... faisant l'objet d'une exploitation industrielle),
  - o terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle.

### 2 – Les propriétés exonérées

La loi prévoit un certain nombre d'exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties : celles-ci peuvent être permanentes ou temporaires, totales ou partielles, de plein droit (sans intervention des collectivités bénéficiaires) ou facultatives (sujettes à délibération des collectivités).

Existent, également, des exonérations liées au revenu applicables à l'habitation principale des personnes âgées ou invalides de condition modeste (sous conditions). Un plafonnement de la taxe foncière en fonction du revenu peut, aussi, dans certaines hypothèses, s'appliquer.

a / Bénéficiaire **d'une exonération permanente** :

- les propriétés publiques, c'est-à-dire les immeubles de l'Etat et des collectivités locales lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus,
- les bâtiments qui servent aux exploitations rurales (granges, écuries, greniers, ... destinés à loger les bestiaux ou à conserver les récoltes) affectés de manière permanente et exclusive à un usage agricole,
- les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels (à l'exception des installations foncières et des ouvrages d'art et voies de communication),

- les immobilisations destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïque,
- les édifices affectés à l'exercice public d'un culte,
- ...

b / Relèvent d'une **exonération temporaire** :

- les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction (2 ans) :
  - o pour les immeubles d'habitation, l'exonération est, en principe, totale, mais les communes peuvent, pour la part qui leurs revient, la limiter et l'EPCI à fiscalité propre peut la supprimer,
  - o pour les autres immeubles, l'exonération s'applique à hauteur de 40 % de la base imposable, à l'exclusion de la part revenant au groupement de communes,
- les immeubles situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sauf délibération contraire des collectivités pour une durée de cinq ans,
- certaines constructions neuves de logements sociaux affectés à l'habitation principale et qui sont financés au moyen de prêts spéciaux ou de subventions sous conditions,
- les entreprises créées ou reprises pour les établissements qu'elles ont créés ou repris pour une durée comprise entre deux et cinq ans à compter de l'année suivant celle de leur création ou de leur reprise et sur délibération des collectivités bénéficiaires,
- les immeubles des jeunes entreprises innovantes qui réalisent des projets de recherche et de développement sur décision des collectivités et pour sept ans,
- ...

### 3 – La base d'imposition

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties correspond à la valeur locative cadastrale du bien, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50 %. Cette valeur doit, d'abord, être déterminée initialement, puis être adaptée en fonction de la survenance de certains changements et faire l'objet d'actualisations périodiques.

a / **La valeur locative de base** est déterminée de façon différente selon la nature et l'affectation des biens :

- **locaux d'habitation** : la valeur locative est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis dans la commune pour chaque nature et catégorie de locaux qui est elle-même fonction du cours des loyers ; cette valeur locative résulte, en principe, de la dernière révision générale des évaluations foncières de 1974 effectuée sur la base des valeurs de 1970 et dont les résultats ont été actualisés une seule fois en 1980,
- **locaux professionnels** (locaux à usage commercial ou artisanal, locaux servant à l'exercice d'une activité professionnelle non commerciale, ...) : la valeur locative est déterminée, depuis 2017, selon une grille tarifaire par mètre carré fixée à partir des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 2013,
- **établissements industriels** : ceux-ci relèvent de la méthode comptable lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis à l'impôt sur les bénéfices selon un régime réel ; la valeur locative est ici égale à une quote-part du prix de revient du bien qui est, elle-même, fonction de la date d'acquisition du bien.

b / **La constatation annuelle des changements** : l'évaluation initiale est mise à jour chaque année en fonction des changements qui affectent les propriétés ; certains changements sont à déclarer par le contribuable, d'autres sont constatés par l'administration fiscale :

- changements à déclarer par le contribuable : constructions nouvelles, changements de consistance ou d'affectation, changements d'utilisation des locaux professionnels, changements de méthode d'évaluation des locaux industriels,
- changements constatés par l'administration : changements de caractéristiques physiques ou d'environnement.

c / **Les actualisations périodiques** : les valeurs locatives sont actualisées selon des modalités qui varient en fonction de la nature des locaux :

- locaux d'habitation et établissements industriels : la valeur locative fait l'objet d'une actualisation triennale ; mais, une seule est intervenue en 1980 ; aussi, les actualisations triennales qui auraient dues intervenir ultérieurement ont été remplacées par des revalorisations forfaitaires annuelles,
- locaux professionnels : les paramètres d'évaluation sont actualisés tous les six ans ; dans l'intervalle de deux actualisations, les tarifs sont mis à jour chaque année, en vue de l'établissement des impositions de l'année suivante, par application des coefficients d'évolution aux derniers tarifs publiés ; ces coefficients sont calculés à partir de l'évolution des loyers constatés chaque année.

#### 4 – L'établissement de la taxe

Les collectivités territoriales et les EPCI dotés d'une fiscalité propre votent chaque année le taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties. L'administration fiscale applique, ensuite, ce taux à la base d'imposition qu'elle a établie afin de déterminer le montant de la taxe effectivement due. A cette dernière, s'ajoutent des frais de gestion prélevés au profit de l'État en contrepartie de son rôle dans l'assiette et le recouvrement dudit impôt.

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie et perçue par voie de rôle. Les rôles généraux (ou primitifs) sont, normalement, mis en recouvrement avant la fin de l'année à laquelle ils se rapportent. Dans chaque commune où il est imposable, le redevable est, ainsi, informé par un avis d'imposition du montant à payer et des conditions d'exigibilité de la taxe. Cette dernière doit être payée dans le délai porté sur l'avis d'imposition, sous peine d'une majoration de 10 %. Lorsque son montant excède 300 €, elle doit, obligatoirement, être acquittée par prélèvement (mensuel ou à l'échéance) ou par téléversement (paiement direct en ligne).

## C – La taxe foncière sur les propriétés non bâties

Comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties, il convient d'analyser les propriétés imposables (1), les propriétés exonérées (2), la base d'imposition (3) et les modalités d'établissement de la taxe (4).

### 1 – Les propriétés imposables

Cette seconde taxe foncière s'applique aux propriétés non bâties de toute nature situées en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spéciale.

Elle est, notamment, due pour les terrains occupés par les chemins de fer, les étangs ou, encore, les salines et marais salants.

### 2 – Les propriétés exonérées

Certaines propriétés non bâties bénéficient d'une exonération permanente, d'autres d'une exonération temporaire.

Des dégrèvements peuvent, également, être demandés par les contribuables pour certains motifs spécifiques : disparition d'un immeuble non bâti, perte de récoltes, perte de bétail, ...

a / Bénéficient d'une **exonération permanente** :

- et totale :
  - o les propriétés publiques de l'Etat et des collectivités locales affectées à un service public ou d'utilité générale et improductives de revenus,
  - o les voies publiques,
  - o les fleuves et rivières navigables ou flottables,
  - o ...
- et partielle : uniquement les propriétés agricoles à hauteur de 20 % ; sont concernés, les terres, prés et prairies naturels, herbages et pâturages, les vignes, vergers et cultures fruitières d'arbres et arbustes, les bois, landes, lacs et étangs, ...

b / Relèvent d'une **exonération temporaire** (applicables de plein droit ou sur décision des collectivités bénéficiaires) :

- terrains ensemencés, plantés ou replantés en bois,
- terrains plantés en arbres truffiers,
- terrains situés en zone humide,
- terrains situés dans un site Natura 2000 gérés dans le cadre d'un contrat ou d'une charte Natura 2000,
- ...

### 3 – La base d'imposition

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de la propriété, diminuée d'un abattement de 20 %. Celle-ci est calculée initialement, puis peut évoluer, chaque année, en fonction de la survenance de certains changements.

a / La valeur locative de base de chaque parcelle résulte d'un tarif à l'hectare établi dans chaque commune par nature de culture ou de propriété ; ce tarif est issu de la révision générale des



évaluations opérée en 1961, dont les résultats ont été actualisés à deux reprises (1974 et 1980) ; en l'absence d'actualisations par la suite, le tarif a été majoré chaque année à l'aide de coefficients forfaitaires fixés au niveau national.

b / **La constatation annuelle des changements** : chaque année, l'évaluation des propriétés non bâties est mise à jour pour tenir compte de certains changements :

- changements à déclarer par le contribuable : changements de consistance ou d'affectation (par exemple, changement durable de nature de culture),
- changements à constater par l'administration : changements de caractéristiques physiques (érosion, ...) ou d'environnement (amélioration des dessertes, notamment).

#### 4 – L'établissement de la taxe

Le processus d'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est identique à celui de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les collectivités bénéficiaires votent le taux d'imposition que l'administration applique, ensuite, à la valeur locative du bien afin de déterminer le montant de la taxe (à laquelle s'ajoutent, ici aussi, des frais de gestion perçus au profit de l'État).

La taxe peut, alors, être recouvrée par voie de rôle selon les mêmes modalités.

## II – LA TAXE D’HABITATION

---

Deux points doivent, successivement, être analysés : le champ d’application de la taxe (A) et le calcul de la taxe (B).

### A – Le champ d’application de la taxe

La taxe d’habitation frappe certains locaux et certaines personnes (1), mais fait l’objet de multiples mesures d’exonération (2).

#### 1 – Les locaux et personnes imposables

Sont imposables à la taxe d’habitation, certains locaux occupés par certaines personnes.

##### a / Les locaux imposables :

- locaux meublés affectés à l’habitation (locaux proprement dits et dépendances), qu’il s’agisse de l’habitation principale ou d’une résidence secondaire ; à compter de 2023, cependant, la taxe sera supprimée pour tous les locaux affectés à l’habitation principale,
- locaux meublés occupés par les sociétés, associations et organismes privés non soumis à la Cotisation foncière des entreprises (CFE),
- locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l’Etat et des collectivités locales, ainsi que par les établissements publics autres que scientifiques ou d’enseignement et d’assistance.

b / Les personnes imposables : il s’agit de toute personne, physique ou morale, qui a la disposition ou la jouissance de locaux imposables, quel qu’en soit le motif (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit) ; l’impôt est dû dès lors que le contribuable a la possibilité d’occuper à tout moment le local meublé même si, dans les faits, il ne l’occupe pas effectivement et à condition que l’occupation soit privative, c’est-à-dire réservé à l’usage personnel du contribuable.

#### 2 – Les exonérations

Certaines exonérations sont motivées par la nature des locaux, d’autres par celles de la personne, d’autres encore se justifient par le revenu du contribuable.

##### a / Les exonérations liées aux locaux : sont exonérés de plein droit de la taxe d’habitation :

- les locaux passibles de la CFE lorsqu’ils ne font pas partie intégrante de l’habitation personnelle du redevable,
- les bâtiments servant aux exploitations rurales,
- les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats,
- les locaux affectés au logement des étudiants dans les résidences universitaires gérées par un CROUS,
- les bureaux des fonctionnaires publics.

##### b / Les exonérations liées aux personnes : sont, également, exonérés de plein droit :

- les établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance,
- les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes,
- les membres du corps diplomatique et consulaire de nationalité étrangère, ainsi que certains hauts fonctionnaires des organisations internationales établies en France et les représentants nationaux auprès de ces organisations pour leur résidence officielle,
- les habitants reconnus indigents par la commission communale des impôts directs.

c / **Les exonérations liées au revenu** sont de deux types :

- exonération progressive de la taxe jusqu'en 2023 en fonction du revenu fiscal de référence de l'année précédente et du nombre de parts du foyer fiscal : en 2021, les contribuables aux revenus modestes sont exonérés de la taxe en totalité, ceux aux revenus élevés bénéficient d'une exonération à hauteur de 30 % et les contribuables se situant dans la tranche de revenus intermédiaire voient leur taxe d'habitation réduite dans une proportion plus importante sans que cette réduction soit intégrale,
- personnes âgées ou veuves : les contribuables âgés de plus de 60 ans et les veufs ou veuves dont le revenu fiscal de référence de l'année précédente n'excède pas un certain montant et qui ne sont pas passibles de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) bénéficient, sur réclamation, d'un dégrèvement total de la taxe d'habitation afférente à leur habitation principale lorsqu'ils cohabitent avec un enfant majeur non compté à charge qui est inscrit comme demandeur d'emploi et qui dispose de ressources très modestes.

## B – Le calcul de la taxe

Calculer la taxe d'habitation suppose, d'abord, d'évaluer sa base d'imposition (1), puis de procéder aux différentes modalités permettant de l'établir (2).

### 1 – La base d'imposition

Elle est constituée par la valeur locative cadastrale des locaux et de leurs dépendances. Elle peut faire l'objet de certains abattements s'il s'agit de l'habitation principale. L'un d'eux s'applique de plein droit, d'autres sont facultatifs, c'est-à-dire fonction d'une décision des collectivités bénéficiaires.

a / **L'abattement obligatoire pour charges de famille** : celui-ci est égal à 10 % de la valeur locative moyenne des habitations situées dans le ressort de la collectivité considérée pour chacune des deux premières personnes à charge (enfants composant le foyer fiscal et ascendants s'ils sont âgés de plus de 70 ans ou infirmes, s'ils résident avec le contribuable et si leur revenu fiscal de référence n'excède pas un certain seuil) et à 15 % pour chacune des suivantes.

#### b / **Les abattements facultatifs** :

- abattement général facultatif à la base : les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent décider d'appliquer un abattement égal à un taux compris entre 1 % et 15 % de la valeur locative moyenne des habitations situées dans leur ressort,
- abattement spécial facultatif en faveur des personnes de condition modeste : les collectivités bénéficiaires peuvent, sous conditions, instituer un abattement représentant de 1 % à 15 % de la valeur locative moyenne des habitations situées dans leur ressort,
- abattement spécial facultatif en faveur des personnes invalides : les collectivités peuvent instituer un abattement représentant de 10 % à 20 % de la valeur locative moyenne des habitations situées dans leur ressort en faveur des contribuables invalides (titulaire de la carte invalidité, de l'allocation aux adultes handicapés, ...).

### 2 – L'établissement de la taxe

Les taux de la taxe sont fixés par les conseils municipaux et les organes délibérants des EPCI à fiscalité propre. A titre exceptionnel, pour les impositions établies au titre de 2021 et de 2022, ils sont égaux à ceux appliqués en 2019. Ces taux sont appliqués à la base d'imposition pour déterminer le montant de la taxe due, à laquelle s'ajoutent des frais de gestion perçus au profit de l'Etat en contrepartie de son rôle dans son établissement et son recouvrement.

Le montant de la taxe peut être majoré pour les résidences secondaires. En effet, les communes dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants peuvent voter une majoration de 5 % à 60 % de la part de taxe d'habitation leur revenant au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale. Mais, des dégrèvements sont susceptibles d'être accordés (par exemple, pour les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de leur habitation principale pour des raisons professionnelles).

La taxe est due dans la commune où sont situés les locaux imposables. Elle est établie pour l'année entière d'après la situation existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition : autrement dit, un contribuable qui occupe un logement le 1<sup>er</sup> janvier, puis le quitte au cours de l'année, reste seul redevable de la totalité de la taxe.

Enfin, la taxe est recouvrée par voie de rôle selon les mêmes modalités que pour les deux taxes foncières.