

**LES CONSEILS  
DE QUARTIER**  
*c'est à vous !*



Conseil de Quartier

« Montbernier et ses Coteaux »

# **IMPÔTS LOCAUX**

## **TAXE FONCIÈRE**

## **TAXE D'HABITATION**

J-L. Regairaz – R. Tronel

Juin 2015

**Validation** : juin 2015

Richard Rouvière – Responsable du Centre des Impôts Fonciers

## Objectifs de ce dossier

- **Pédagogique** : quels sont les éléments de calcul des taxes locales ?
- **Etre en mesure de vérifier** les éléments entrant dans le calcul de nos taxes
- **Agir** : existe-t-il des moyens d'action pour endiguer la hausse de ces impôts?
- **Mettre fin à certaines idées reçues...**

## Impôts Locaux : calcul théorique

1

- Surface de plancher du bien (SH)

2

- Tarif au m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>)

3

- Taux votés par les Collectivités

$$\text{SH} \times \text{€/m}^2 \times \text{Taux} = \text{Impôts à payer}$$

## Impôts Locaux : calcul réel

- La Valeur Locative Cadastreale (VLC) est le fondement du calcul de la base des impôts locaux. Il s'agit d'un loyer virtuel.
- La révision générale de 1970 a établi une valeur de référence au m<sup>2</sup> pour chaque catégorie de bâtiment :  
la VLC70
- La VLC70 est corrigée annuellement (coefficient d'actualisation voté en loi de finances)

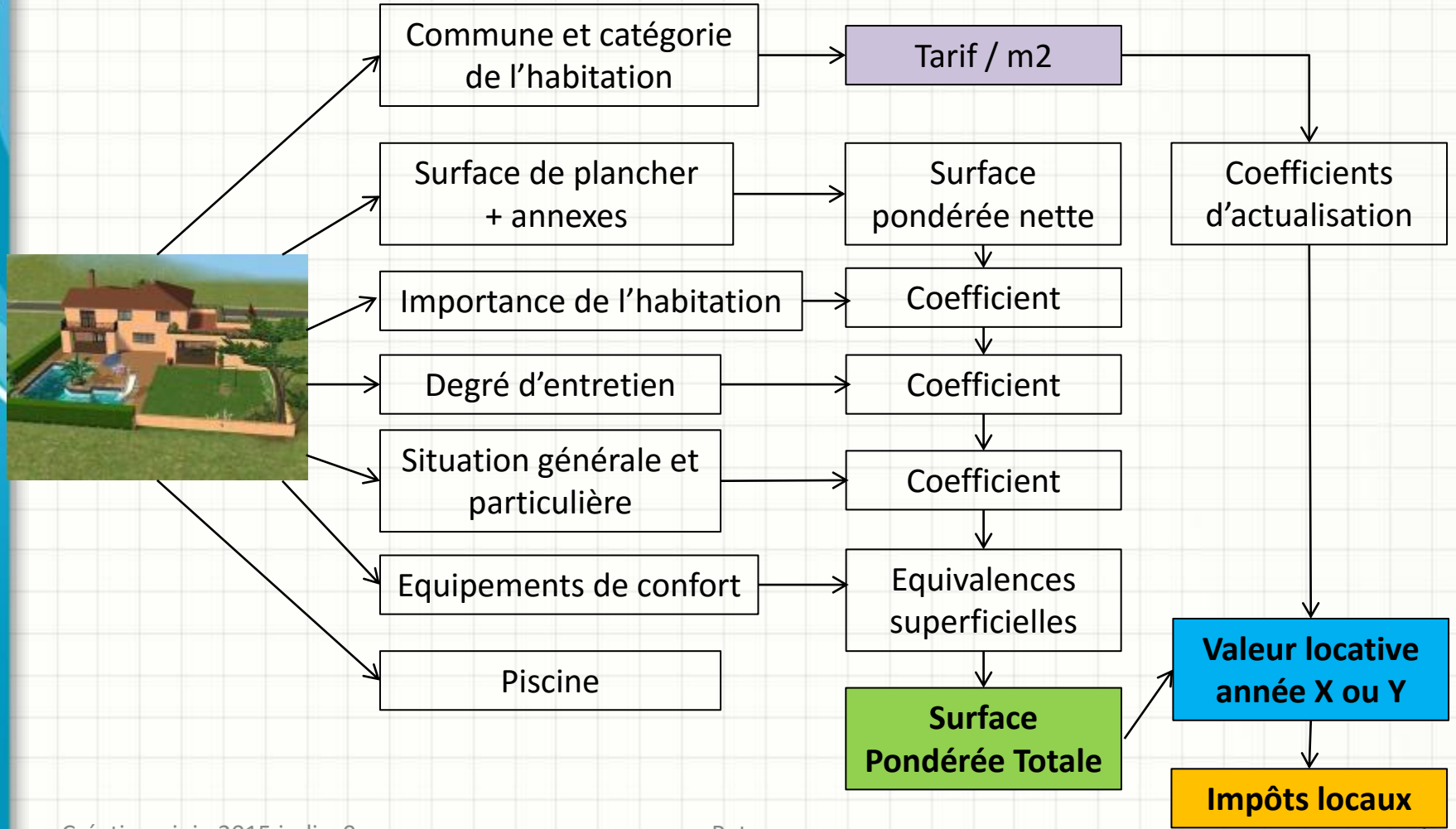


## Calcul de la VLC d'une habitation

Le calcul prend en compte 9 paramètres :

1. La surface des pièces principales et annexes
2. La catégorie de l'habitation
3. L'importance de l'habitation
4. La surface de ses dépendances
5. Son degré d'entretien
6. Sa situation générale
7. Sa situation particulière
8. L'existence ou non d'un ascenseur
9. Les équipements et le confort

# Calcul de la VLC d'une habitation



## Etude détaillée à partir d'un exemple





## Etude détaillée à partir d'un exemple

- Maison individuelle située sur le Coteau nord de Bourgoin-Jallieu
- Surface de plancher : 185 m<sup>2</sup>
- Surface des dépendances : garage 37 m<sup>2</sup> - s/sol 70 m<sup>2</sup> - terrasse 18 m<sup>2</sup>
- Piscine : 45 m<sup>2</sup>
- Catégorie du logement : 4





## Calcul de la *Surface Pondérée Totale*

- Surface Pondérée Nette (SdP + dépendances) :  
 $185 + 37 \times 0,5 + 70 \times 0,5 + 18 \times 0,2 = 241 \text{ m}^2$
- Correctif d'importance f(catégorie du logt)  
Pour la cat4 :  $1,7 \times 20 \text{ m}^2 + 0,9 \times 221 \text{ m}^2 = 232 \text{ m}^2$
- Correctif d'ensemble :  
 $1,2 \text{ (C.E.)} + 0,0 \text{ (C.S.G.)} + 0,0 \text{ (C.S.P.)}$   
 $1,2 \times 232 \text{ m}^2 = 278 \text{ m}^2$
- Equivalences superficielles :  $48 \text{ m}^2$
- Surface Pondérée Totale :  $278 + 48 = 326 \text{ m}^2$

## Calcul de la valeur locative 2014

- Surface Pondérée Totale x VLC70 (Cat. 4) x Coefficient d'actualisation (1981 et 2014)
- VLC70 pour la cat.4 = 44 francs soit 6,71€ réactualisée en 1981 (x1,63) puis revalorisée tous les ans
- Valeur locative 2014 :  $326 \text{ m}^2 \times 6,71\text{€} \times 1,63 \times 3,022 \text{ (coeff. 2014)} = 10\,774\text{€}$

## Cas particulier des piscines

- Tarif au m2 unique par commune fixé par la Commission Communale des Impôts Directs (CCID) et l'Administration fiscale
- Surface de la piscine pondérée en fonction des différents coefficients (CE, CSG et CSP) et équivalences superficielles

*Pour notre cas : Surface pondérée totale*

$$45 \text{ m}^2 \times 1,2 + 2 \text{ m}^2 \text{ (E.S.)} = 56 \text{ m}^2$$

*Valeur locative piscine 2014 :*

$$56 \text{ m}^2 \times 4,57\text{€} \times 1,63 \times 3,022 = \mathbf{1260 \text{ €}}$$

## Calcul de la taxe d'habitation 2014

- Valeur locative nette X taux d'imposition votés par les Collectivités
- Valeur locative nette d'imposition :

$$10\ 774\ € + 1260\ € - 315\ € = 11\ 719\ €$$

Bénéficiaires	%	Montant
Commune	12,7	1488 €
Intercommunalité	7,73	906 €
Taxe spéciale équipement	0,202	24 €
Frais de gestion		49 €
Contribution audiovisuel		133 €
<b>Total</b>		<b>2600 €</b>



## TH : abattements et exonérations

1. Charge de famille : 10% de la valeur locative moyenne (3154 €) pour les deux 1ères personnes à charge puis 15% pour les suivants (enfants, ascendants de +70ans ou infirmes)  
**soit 315 € pour notre cas**
2. Revenus faibles (2 parts : <16392 €) et + 60 ans ou veuf ou titulaire AAH ou ASPA ou ASI ou infirme ou invalide
3. Réduction étudiée si revenus < 35445 € pour 2 parts

## Calcul de la taxe foncière 2014

- T.F. =  $\frac{1}{2}$  Valeur locative nette d'imposition x taux d'imposition votés par les Collectivités

Bénéficiaires	%	Montant
Commune	24,27	1460 €
Intercommunalité	1,90	114 €
Département	15,90	957 €
Taxe spéciale équipement	0,288	17 €
Ordures ménagères	7,96	479 €
Frais de gestion		116 €
<b>Total</b>		<b>3143 €</b>

## Taxe Foncière : réductions ou exonérations

1. Exonération si revenus faibles (< 16392 € pour 2 parts) et + 75 ans ou titulaire de l'allocation adultes handicapés ou titulaires ASPA
2. Si  $65 < \text{âge} < 75$  ans et revenus < plafond de ressources : dégrèvement de 100 €
3. Si  $TF > 50\%$  des revenus et revenus annuels < 35445 € pour 2 parts : TF plafonnée à 50% des revenus

## Taxe Foncière : comparaison inter-communes

COMMUNE	VLC70	VL nette 2014	Taux d'imposition	T.F. 2014
Isle d'Abeau	5,95	10 815 €	61,568	3 445 €
Bourgoin-Jallieu (1)	6,71	12 035 €	50,318	3 144 €
St Aban de Roche	5,95	10 815 €	43,528	2 470 €
Ruy	5,03	9 337 €	46,878	2 305 €
Domarin	6,4	11 537 €	37,278	2 266 €
Maubec	4,57	8 599 €	46,298	2 107 €
St Savin	4,88	9 096 €	42,868	2 066 €

(1) Montbernier – La Grive – Boussieu : 2837 €



## Synthèse - Conclusions

- Bourgoin-Jallieu est une ville lourdement taxée  
VLC70 et taux d'imposition globalement élevés  
**Augmentation TF + TEOM de 13,5% entre 2009 et 2014 (soit 2,7%/an)**
- Le Coteau Nord et le Centre Ville sont les plus impactés  
(CSG et CSP : 0%)
- Actions engagées auprès de nos Députés pour limiter l'évolution annuelle des valeurs locatives lors du vote de la loi de finances (entretien et courrier)
- Actions à engager auprès de nos Elus au niveau de la CCID... (exemple : validation de la catégorie des constructions, CSG ou CSP ... etc)

## VLC70 - cat.4 : tarif au m2 par Commune

- 1970 : révision générale de l'évaluation des valeurs locatives des propriétés bâties en référence aux loyers au 01/01/70.

Bourgoin-Jallieu	6,71€	Saint-Savin	4,88€
Ruy	5,03€	Domarin	6,40€
Montceau	4,27€	St Alban de Roche	5,95€
L'Isle d'Abeau	5,95€	Maubec	4,57€

## Surface de Plancher (SdP) : loi Carrez

- Surface des pièces atteignant au minimum 1,80m de hauteur
- Surfaces retirées : murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, combles non aménagés, caves, S/sol, remises, garages, terrasses, loggias, vérandas...

Concernant les impôts locaux, la loi Carrez ne s'applique pas : toutes les surfaces sont prises en compte après pondération pour certains locaux (dépendances, s/pentes etc...)

## Surface des dépendances

- Pièces non habitables : caves, garages, S/sol, remises, granges, vérandas, abris de jardin...
- Coefficients de pondération (fonction du service rendu) :

Garages	0,5
Caves et S/sols	0,5
Terrasses	0,2



## Catégories des logements

- Les logements sont répartis en catégories de confort qui déterminent ainsi leur tarif au m<sup>2</sup> sur la base de la VLC70
- Code et définition :

1	Grand luxe	5	Assez confortable
2	Luxe	6	Ordinaire
3	Très confortable	7	Médiocre
4	Confortable	8	Très médiocre

**Des catégories intermédiaires peuvent-être utilisées : M  
(exemple : 4M)**

## Correctif d'importance

- La surface réelle est pondérée en fonction de la catégorie du logement :
  - Les 20 premiers m<sup>2</sup> ont un coefficient variant de 3 pour la catégorie 1 à 1,1 pour la catégorie 8 (pour notre exemple : 1,7 pour la catégorie 4)
  - Les m<sup>2</sup> suivants sont affectés d'un coefficient uniforme de 0,9

*Ce coefficient d'importance est destiné à traduire le fait que la valeur locative unitaire d'un logement n'est pas directement proportionnelle à son importance, les grands appartements se louant, toutes proportions gardées, moins cher que les petits.*

## Coefficient d'entretien

- Etat d'entretien apprécié lors de la clôture du procès-verbal des opérations de révision par la commune (hors travaux réalisés depuis)

Neuf ou bon état général	1,20
Assez bon état	1,10
Etat passable	1
Etat médiocre	0,9
Mauvais état – Abandon	0,8

## Coefficient de Situation Générale

- Coefficient influencé par la situation géographique du bien dans la Commune : *proximité ou l'éloignement des centres d'activité nécessaires à la vie courante, qualité du cadre et de l'environnement...*
- L'amplitude est de 20% (-10% ; -5% ; 0% ; +5% ; +10%)

**Coteaux et Centre ville : 0%**

**Montbernier , La Grive, Boussieu : -10%**



## Coefficient de Situation Particulière

- Coefficient attribué en fonction de l'environnement immédiat du bien : présence ou non de dépendances non bâties (cours, passages, aires de stationnement collectives), qualité des voies d'accès, de la vue, de l'exposition, les odeurs...
- L'amplitude est de 20% (-10% ; -5% ; 0% ; + 5% ; +10%)

## Equivalences superficielles

- **Éléments d'équipement et de confort convertis en m<sup>2</sup>, ajoutés à la surface pondérée nette après application des correctifs**

<b>Eau courante</b>	<b>4m<sup>2</sup></b>	<b>Lavabo</b>	<b>3m<sup>2</sup></b>
Electricité	2m <sup>2</sup>	WC	3m <sup>2</sup>
Baignoire	5m <sup>2</sup>	Egout	3m <sup>2</sup>
Douche	4m <sup>2</sup>	Chauffage central	2m <sup>2</sup> (1)

**(1) Par pièce**

## Coefficient d'actualisation de la VLC70

01/01/78 : réactualisation par département des valeurs locatives (prise en compte en 1981). Depuis, un coefficient national de majoration cumulé mesurant l'évolution de 1978 à nos jours est publié chaque année dans la loi de finances.

Année	1981	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Coef.	1,63	2,834	2,89	2,942	2,995	3,022	3,049

# Piscine : tarif au m2 par commune

Commune	Tarif €/m2
Bourgoin-Jallieu	4,57
Ruy – Montceau	2,74
Domarin	4,42
Maubec	1,68



## Rôle de la CCID

- Dresse avec l'Administration fiscale la liste des locaux de référence et locaux types retenus pour déterminer les valeurs locatives des biens
- Détermine les surfaces pondérées et établit les tarifs d'évaluation correspondants
- Participe à l'évaluation des propriétés bâties
- Formule des avis sur les réclamations