

ECOFINANCE
Groupe

Révélateur de ressources territoriales

Formation à la fiscalité directe Bases Ménages

FISCALITE DIRECTE ET OPTIMISATION

A. Généralités

B. Introduction à la fiscalité directe

C. Bases ménages

Besoins de la collectivité

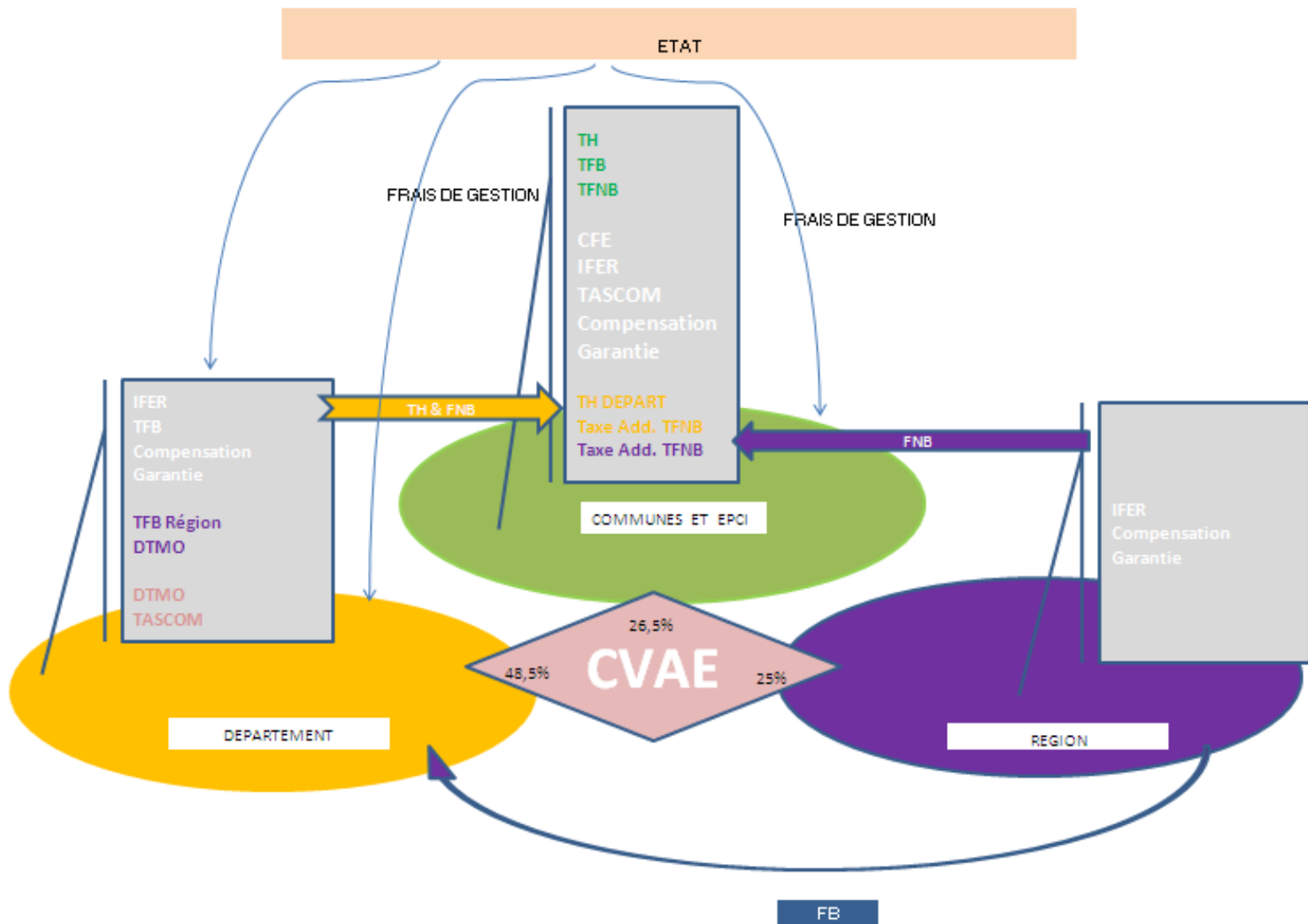
Recettes de la collectivité

FONCTIONNEMENT	
DEPENSES	RECETTES
Charges à caractère général Charges de personnel Autres charges de gestion courante	Excédent antérieur reporté Produits des services et du domaine Travaux en régie Impôts et taxes Dotations et participations
Charges financières Charges exceptionnelles	Produits financiers Produits exceptionnels Transferts de charges
Virement à section investissement	

INVESTISSEMENT	
DEPENSES	RECETTES
Capital des emprunts Opérations d'investissement : Travaux Acquisitions Constructions	Virement de la section fonctionnement FCTVA Subventions, DGE Emprunts

Budget à l'équilibre

Suppression TP : redistribution complexe du panier fiscal



EPCI du VAR

Code EPCI	EPCI	2014									
		TFNB	TFPB	TH	CVAE	CFE	IFER	Compensation s d'exonération nouveau régime	DCRTP	FNGIR	TOTAL
830012	PROVENCE D ARGENS EN VERDON	56 292	33 049	1 422 800	133 272	253 609	49 580	57 941	0	-689 948	1 316 594
830023	COMTE DE PROVENCE	145 583	0	4 935 772	1 599 152	2 736 975	252 804	268 935	320 381	650 412	10 910 015
830035	SUD SAINTE BAUME	98 256	0	6 116 531	1 829 262	3 242 364	153 430	136 982	0	-2 981 961	8 594 865
830050	CA DRACENOISE	380 152	0	12 599 534	4 090 144	4 704 780	703 821	678 218	0	-6 234 902	16 921 747
830055	PAYS DE FAYENCE	64 352	966 912	1 679 809	123 642	253 544	0	14 086	0	-223 266	2 879 079
830066	VERDON MONT MAJOR	15 081	110 714	184 715	3 616	23 676	0	2 384	0	-46 308	293 877
830073	COEUR DU VAR	66 793	589 605	873 557	88 113	183 709	0	21 200	0	-14 336	1 808 642
830108	VAL D ISSOLE	7 869	145 709	250 266	7 559	24 643	0	3 186	0	-29 401	409 831
830116	SAINTE BAUME-MONT AURELIEN	183 690	1 734 247	4 589 813	757 854	1 674 374	82 739	107 672	0	-1 088 423	8 041 967
830118	CA FREJUS/SAINT RAPHAEL	355 749	0	18 976 354	4 578 321	8 175 828	376 272	641 108	0	-15 206 786	17 896 845
830130	VALLEE DU GAPEAU	68 178	0	5 092 332	1 858 535	2 636 981	102 678	361 421	0	-15 679	10 104 447
830137	TOULON-PROVENCE- MEDITERRANEE	522 113	9 849 077	55 103 870	18 682 200	33 693 609	1 485 151	7 497 435	0	-3 749 099	123 084 356
		1 964 109	13 429 313	111 825 354	33 751 671	57 604 092	3 206 474	9 790 568		-29 629 320 381 697 229 927	202 262 265
		1%	6%	49%	15%	25%	1%	4%	0%	853	

1^{er} panier fiscal : la fiscalité directe locale

Taxes / redevances	Ménages	Entreprises	Etat	Usagers	Collectivités	Contributeurs exceptionnels
Taxes Foncières PB	€	€		€	€	€
Taxes Foncières PNB	€	€		€	€	€
Taxe Habitation	€	€	€			€
<i>CET (CVAE + CFE)</i>		€	€			€
<i>IFER</i>		€				€
<i>TASCOM</i>		€				

COMMUNE : 13

ARRONDISSEMENT :

TRESORERIE SPL :



Direction départementale
des Finances publiques

13 MARS 2012

N° 1259 COM (1)

TAUX

FDL

2012

ETAT DE NOTIFICATION DES TAUX D'IMPOSITION DES TAXES DIRECTES LOCALES POUR 2012

I - RESSOURCES FISCALES A TAUX CONSTANTS

	Bases d'imposition effectives 2011 1	Taux d'imposition communaux de 2011 2	Taux d'imposition plafonnés 2012 3	Bases d'imposition prévisionnelles 2012 4	Produits à taux constants (col.4 x col.2 ou col.3) 5
Taxe d'habitation.....	5 613 918	8,27	>>>	5 741 000	474 781
Taxe foncière (bâti).....	8 014 040	25,39	>>>	8 195 000	2 080 711
Taxe foncière (non bâti).	89 431	100,62	>>>	88 200	88 747
CFE.....			>>>		0
Bases de taxe d'habitation relatives aux logements vacants 3					
				Total :	2 644 239

Pour information :
Part de CVAE imposée
au profit de la commune
>>> 5

II - DECISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

1. PRODUIT DES TAXES DIRECTES LOCALES ATTENDU POUR 2012

2 495 011 - 128 028 - - - - -

Produit nécessaire à l'équilibre du budget 6 Total allocations compensatrices 7

- 22 744 + - - - - = 2 644 239

Versement GIR 11 Prélèvement GIR 11 Prélèvement pour le FSRIF 11

Produit de la CVAE 9 TASCOM 10 DCRTP 11

Produit attendu de la fiscalité directe locale (à reporter colonne 7)

2. CALCUL DES TAUX 2012 PAR APPLICATION DE LA VARIATION PROPORTIONNELLE

Si l'un des taux de référence (col.9) excède le plafond inscrit col.3 (ou, à défaut, col.15 page 2) une variation différenciée des taux doit obligatoirement être votée

	Taux de référence de 2011 (col.2 ou 3) 6	COEFFICIENT DE VARIATION PROPORTIONNELLE 7	Taux de référence 2012 (col.6 x col.8) 9	3. TAUX VOTES 10	Bases d'imposition prévisionnelles 2012 11	Produit correspondant (col.10 x col.11) 12
Taxe d'habitation.....	8,27	Produit attendu 2 644 239 ----- 2 644 239 = 1,000 000 Produit à taux constants (6 décimales)	8,27	8,27	5 741 000	474 781
Taxe foncière (bâti).....	25,39		25,39	25,39	8 195 000	2 080 711
Taxe foncière (non bâti).	100,62		100,62	100,62	88 200	88 747
CFE.....	>>>					
					Produit fiscal attendu	2 644 239

La diminution sans lien des taux a-t-elle été décidée en 2012 ? (indiquer OUI/NON dans la cellule ci-contre) :

A. [Redacted]
Le [Redacted]
le 06 MARS 2012

Le préfet,
le 09 MAR. 2012
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

A. [Redacted]
Le maire
le 7 mars 2012

Les principes de la ressource fiscale directe

➔ **Le Principe d'encadrement des Taux** articles 1636 B sexies et septies du CGI

- **Taux Plafond**
- **Variation**
 - 1) **proportionnelle**
 - 2) **différenciée**

De l'importance des taux...

MARS 2014

Sur la Gazette.fr

S'INFORMER
ÉCHANGER
TROUVER UN EMPLOI



ACTUALITÉS

FISCALITÉ LOCALE

 **Consultez et comparez les taux commune par commune**

Le Club finances de « La Gazette » lance, en partenariat avec l'éditeur de logiciels MGDIS, Fisc@locale, une application en ligne permettant de découvrir, pour chaque commune, les taux de fiscalité et la pression fiscale. Un outil indispensable pour évaluer et comparer les choix politiques et les pratiques des directions financières des collectivités locales.

www.lagazette.fr/222289

ENVIRONNEMENT  

En route vers le « zéro phyto »

 Avec la loi interdisant l'usage de pesticides dans les espaces verts publics à partir de 2020, la marche vers le « zéro phyto », enclenchée notamment par le Grenelle de l'environnement, dispose d'un calendrier et d'un cadre législatif. Au-delà des seuls parcs et jardins, ce sont des pans entiers de l'aménagement urbain qui sont concernés par ce virage. Avec, bien sûr, à la clé, un impact non négligeable sur l'eau et les milieux naturels.

www.lagazette.fr/223684

DÉCENTRALISATION 

SÉCURITÉ 

Introduction à la Fiscalité DIRECTE

Les principes de la ressource fiscale directe



**Les Taxes Foncières, d'Habitation
et la CFE (partie de la CET)**

**= directement issues de la mise en place
de la fiscalité locale de 1973 (bases 70)**

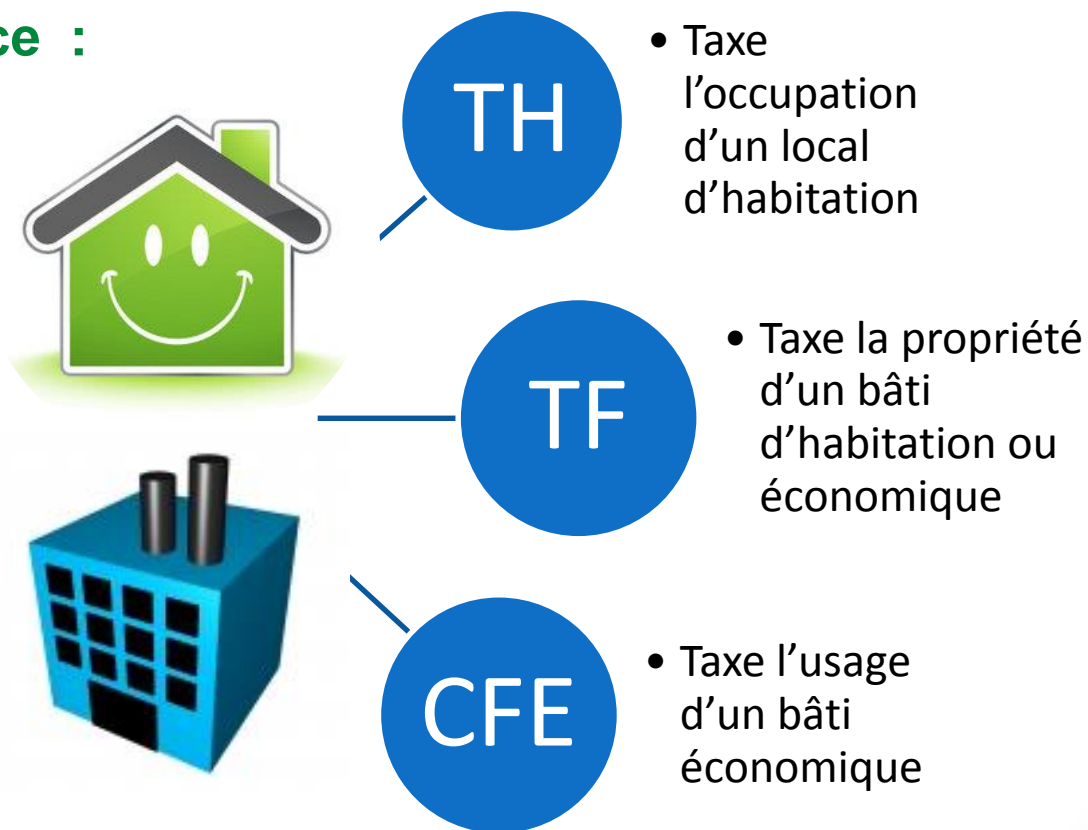
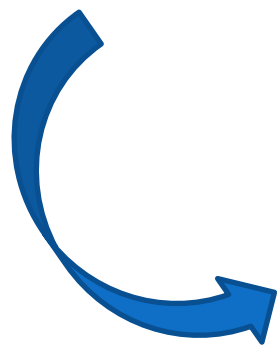
Les principes de la ressource fiscale directe

La ressource fiscale :

- ➔ **Impôts par répartition**
- ➔ **Ressource = base x taux**
- ➔ **Base = ensemble des VL (abattues)**
- ➔ **3 taxes/une source : le Bâti**

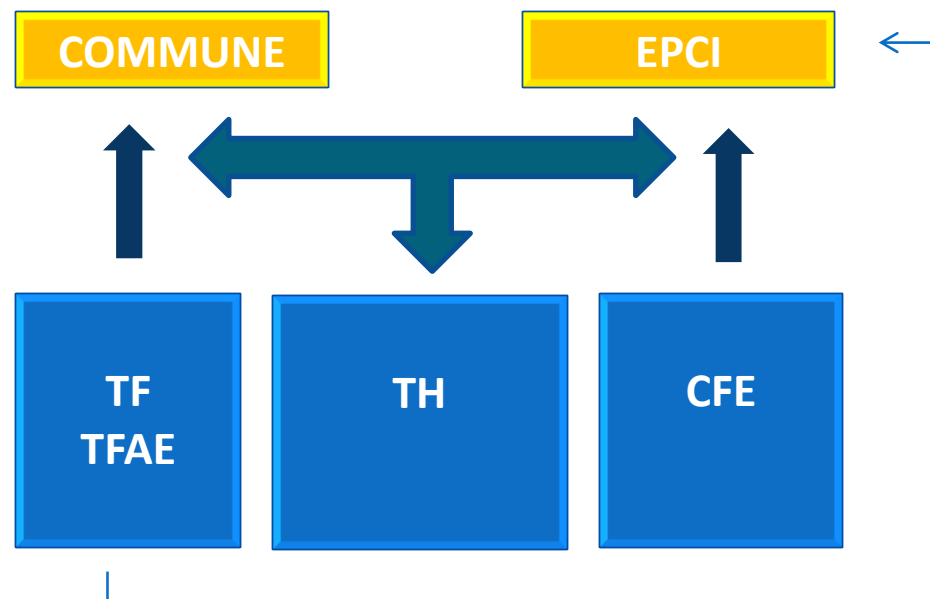
Les principes de la ressource fiscale directe

3 taxes - 1 même source : le patrimoine bâti



Les principes de la ressource fiscale directe

Répartition de la fiscalité directe



TF et TFAE : payées par les propriétaires de toutes natures juridiques (Personnes, SCI, Sarl,..)

TH et CFE : payées par les occupants de toutes natures juridiques.

Les principes de la ressource fiscale directe

TAXES FONCI
RENSEIGNEMENTS EXTRAITS DU R

I A - PROPRIÉTÉS BÂTES - PARTIES D'ÉVALUATION (PEV) IMPOSÉES		NOMBRE DE COMPTES DE PROPRIÉTAIRE	NOMBRE DE PEV	BASE IMPOSÉE	MONTANT NET REVENANT À LA COLLECTIVITÉ	
1		2	3	4	5	
1	Locaux d'habitation ordinaire	3 951	6 276	6 304 191	39 714	
2	Locaux d'habitation à caractère social	3	141	103 652	653	
3	Locaux d'habitation soumis à la loi de 48	0	0	0	0	
4	Autres locaux passibles de la TH (S ou A)	8	8	25 640	161	
5	Locaux à usage professionnel ou commercial	342	492	1 062 442	6 694	
6	Établissements industriels et assimilés	38	112	603 817	3 805	
7	TOTAL		7 029	8 099 742	51 027	

II - TAXE ENLÈVEMENT ORDURES MÉNAGÈRES		NOMBRE DE COMPTES DE PROPRIÉTAIRE	NOMBRE DE PEV	BASE IMPOSÉE	MONTANT NET REVENANT À LA COLLECTIVITÉ	
1		2	3	4	5	
					Part Fixe	Part Incidive
8	Locaux soumis à la TEOM	4 071	6 888	7 751 049	997 373	0

VENTILATION DU MONTANT DES CONTRIBUTIONS PA

Bases ménages

**Taxes foncières
+
Taxe d'habitation**

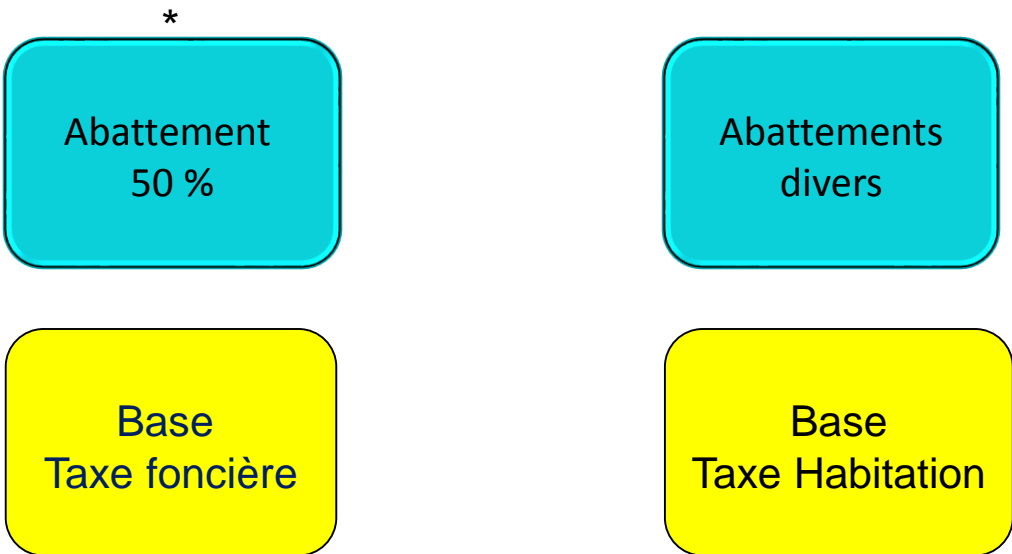


Bases ménages

- 1) La valeur locative cadastrale
- 2) Les omissions
- 3) Comment travailler ses bases
- 4) Réforme des VLC

Une base commune d'évaluation

Valeur locative cadastrale



Définition

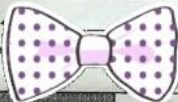
« Loyer annuel théorique qu'aurait produit l'immeuble s'il était loué dans les conditions normales d'un marché équilibré et concurrentiel, évalué à partir des caractères physiques des biens. »

➔ **Des écarts de VL 2011**

	Communes			VL moyenne département		
	Mini	Maxi	Coef.	Mini	Maxi	Coef.
Extrêmes Nationaux	517	11891	23	1868 (52)	5400 (78)	2,89



20/11/2013
Commune



TAXE D'HABITATION 630

Renseignements extraits du rôle général de 2013

1386 bis TH-K

LIEUX ET TAXES A LA PARTI REPARTITION COMPRES DANS LE ROLE GENERAL	Nombre de locaux taxés		Nombre d'articles du rôle correspondants	Valeur locative brute révisée pour 2013	
	THP	THE, THS		Totale	Dont bases exonérées
1. Ensemble des locaux et dépendances imposables	434	39	398	1 158 487	61 585
2. Locaux exceptionnels	0	0	0	0	0
3. Autres locaux et dépendances bâties (ligne 1 - ligne 2)	434	39	398	1 158 487	61 585
4. Dépendances bâties					
a. Rattachées au local d'habitation (imposition globale)	60	1	54	18 732	1 692
b. Non rattachées au local d'habitation (art. TH distinct)	0	14	13	3 548	0
5. Locaux d'habitation proprement dits (ligne 3 - lignes 4a + 4b)	374	24	360	1 138 206	59 893
6. Nombre de locaux d'habitation imposés en sus du premier sous un même article	14	1	1	Valeur locative moyenne ressortant du rôle général de 2013 > 2 925	0
9. Logements vacants imposés à la THLV sur délibération de la commune		0	0	0	0
10. Logements vacants imposés à la THLV sur délibération de l'EPIC		0	0	0	0

I. VLM, BASES EXONERÉES ET BASES NETTES D'IMPOSITION TAXÉES AU PROFIT DE				
	1 - Commune	2 - Syndicats	3 - Intercommunalité	4 - VL des THS
VL moyenne	(I) 2 852	(II)	(III) 3 345	
VL moyenne retenue / abat	(I)	(II)	(III) 2 852	
Base nette imposée ou dégrèvé	1 034 532		901 458	51 982
Base nette sans ajustement	1 034 532		1 034 532	
Base nette exo TSE (*)	7 147			
Base brute exo ZHR				

II. ABATTEMENTS : QUOTITES ET POURCENTAGES						
	Commune			Intercommunalité (1)		
	Quotité event ajustement	Quotité ajustée	% (2)	Quotité event ajustement	Quotité ajustée	% (2)
1. Abattement général à la base	NON VOTE				404	
2. Abattement pour 1 personne à charge	285		10	CF COMM.		
3. Abattement pour 2 personnes à charge	570		10		976	
4. Abattement pour 3 personnes à charge	998		15		1 541	
5. Abattement sup. par pers. à ch. à partir de la 4e	428		15		565	
6. Abattement spécial à la base (3)	143		5		8	
7. Abattement spécial handicapé (3)	285		10			

IV. REPARTITION DES ARTICLES DU RÔLE EN FONCTION DU NOMBRE DE PERSONNES À CHARGE									
No. d'art. du rôle	Affiliés aux résidences secondaires	Affiliés aux dépendances principales isolées	Affiliés aux résidences principales avec :					Total cumulé (col. 3 à 8)	
			0 pers. à charge	1 pers. à charge	2 pers. à charge	3 pers. à charge	4 pers. à charge		5 pers. et + à ch.
1. Imposés ou dégrévés	34	2	207	61	50	13	1	0	332
2. Exonérés	0	0	23	4	1	0	0	0	28

V. ABATTEMENTS APPLIQUÉS DANS LE RÔLE AUX ARTICLES IMPOSÉS				
A. Abattement général à la base	Commune			
	1 - Nombre d'articles du rôle	2 - Total des abattements (3)	3 - Intercommunalité (1)	4 - TSE
B. Abattement pour charges de famille				
a. Personnes des deux premiers rangs (règ et 2e pers.)	168	51 877	52 052	168
b. Personnes à partir du 3e rang (de pers. et au-delà)	15	6 206	8 193	15
C. Abattement spécial à la base	24	6 206	8 193	24
D. Abattement spécial handicapé	3	3 432	216	3
	3	855	855	3

VI. REPARTITION DU NOMBRE D'ARTICLES DU RÔLE, EN FONCTION DU MONTANT DES COTISATIONS BRUTES					
Tranches de cotisations (en euros)	Nombre d'articles du rôle	Cotisations mises en recouvrement au profit des collectivités locales (total des col. 3 à 4)	Répartition des cotisations brutes par collectivité		
			Commune Syndicats et TSE	Intercommunalité (1)	Frais et privilèges
De 0 à 11	28	0	0	0	0
De 12 à 99	17	868	607	381	38
De 100 à 199	15	2 423	1 625	798	33
De 200 à 299	28	7 102	4 574	2 528	88
De 300 à 399	51	17 633	11 019	6 614	224
De 400 à 499	47	20 723	12 715	6 008	257
De 500 à 599	53	29 177	17 648	11 531	364
De 600 à 699	51	32 673	19 664	13 009	345
De 700 à 799	50	37 354	22 332	15 022	425
De 800 à 899	15	12 453	7 422	5 031	123
De 900 à 999	13	12 243	7 263	4 880	168
1000 et plus	28	32 899	19 309	13 590	803
TOTAL	398	205 688	124 176	81 492	2 865



VII. EXONÉRATIONS/DEGRÈVEMENTS D'OFFICE (THP ET THE), NON-VALEURS (THP, E, S) ET ARTICLES NULS						
	Code	Nombre d'articles THP	Nombre d'articles THE, S	Dégrèvements Plateaux	Non-valeurs	Bases nettes (1, 1 à 5) / Réductions (1, 6 à 7)
1. Exonération DOM (art. 332 Ann. II)	ED					
2. Exonérations	a. commune	28				55 872
	b. intercommunalité					46 038
3. Exonération TSE local HLM / SEM	EX	3				7 147
4. Cotisations brutes nulles (articles nuls)						
5. Dégrèvements locaux	Gestionnaires	DT				
	a. A total non réduit	PA	1		150	
	b. A total réduit majoré	PA	5		2 187	
	c. A partiel non réduit	PA				258
	d. A partiel réduit	PA	67		12 354	4 475
6. Non-valor	PA	2		480	11	48
7. Non-valor	NV					
B. TOTAL		75		15 181	11	4 791

VIII. NOMBRE D'ARTICLES DU RÔLE PORTANT					
Une valeur locative brute positive		Une valeur locative nulle pour les articles imposés		Le dérivé d'un avis d'imposition	
Articles imposés	Articles exonérés	Commune	Intercommunalité (1)		Un(les) local(aux) occupé(s) / (sont) exonéré(s) de TSE
368	28	368	368	365	3

IX. TAUX ET PRODUITS PAR COLLECTIVITÉ							
	Taux d'imposition	Taux 2012	Nombre d'articles TH	Montant net TH	Nombre d'articles THLV	Montant net THLV	Montant net (TH + THLV)
1. Commune	11,80000	11,80000		123 103			123 109
2. Syndicats de communes (taux global)							
3. Intercommunalité (1)	9,04000	9,04000		81 492			81 492
4. TSE	0,10500	0,10200		1 073			1 057
5. TSE Or Paris / EPFL Martinière							
6. Frais (THP THE)			362	1 965			
7. Frais (THS)			34	326			
8. Frais à 6 % (THLV)							
9. Prêt (art 1941-I-B-3)	0,2 %		26	287			
10. Prêt (art 1941-I-B-3)	1,2 %		2	134			
11. Prêt (art 1941-I-B-3)	1,7 %						
12. Prêt supplémentaire (THS)	1,8 %		34	166			
13. TOTAL			386	208 538			

(1) Communauté urbaine, syndicat d'agglomération nouvelle, communauté de communes, communauté d'agglomération. (2) Voir au verso. III. ABATTEMENTS : QUOTITES ET POURCENTAGES. IV. REPARTITION DES ARTICLES DU RÔLE EN FONCTION DU NOMBRE DE PERSONNES À CHARGE. V. ABATTEMENTS APPLIQUÉS DANS LE RÔLE AUX ARTICLES IMPOSÉS.

La valeur locative cadastrale


 20/11/2011
 Commune
 

TAXE D'HABITATION

630

Rendu du r...

LIEUX TAXÉS A LA TAXE D'HABITATION COMPRIS DANS LE RÔLE GÉNÉRAL	Nombre de locaux taxés		Nombre d'articles du rôle correspondants	Valeur locative brute révisée pour 2013	
	THP	THE, THS		Totale	Dont bases exonérées
1. Ensemble des locaux et dépendances imposables.....	434	39	398	1 158 487	61 585
2. Locaux exceptionnels.....	0	0	0	0	0
3. Autres locaux et dépendances bâties (ligne 1 - ligne 2)...	434	39	398	1 158 487	61 585
4. Dépendances bâties					
a. Rattachées au local d'habitation (imposition globale).....	60	1	54	18 732	1 692
b. Non rattachées au local d'habitation (art. TH distinct).....	0	14	13	3 549	0
5. Locaux d'habitation proprement dits (ligne 3 - (lignes 4a + 4b)).....	374	24	360	1 136 206	59 693
6. Nombre de locaux d'habitation imposés en sus du premier sous un même article.....	14	1		2 925	0
7. Valeur locative moyenne résultant du rôle général de 2013					
9. Logements vacants imposés à la THLV sur délibération de la commune.....		0	0	0	
10. Logements vacants imposés à la THLV sur délibération de l'EPIC.....		0	0	0	

II. VLM, BASES EXONÉRÉES ET BASES NETTES D'IMPOSITION TAXÉES AU PROFIT DE :

	1 - Commune	2 - Syndicats	3 - Intercommunalité	4 - VL des THS
VL moyenne	(I) 2 852	(I)	3 345	
VL moyenne retenue / abat	(II)	(II)	2 852	
Base nette imposée ou dégrévée	1 034 532		901 458	51 982
Base nette sans ajustement	1 034 532		1 034 532	
Base nette exo TSE (*)	7 147			
Base brute exo ZRR				

(*) Voir verso II, troisième alinéa.

III. ABATTEMENTS, QUOTITES ET POURCENTAGES

	Commune			Intercommunalité (1)		
	Quotité avant ajustement	Quotité ajustée	% (2)	Quotité avant ajustement	Quotité ajustée	% (2)
1. Abattement général à la base	NON VOTE				404	
2. Abattement pour 1 personne à charge	285		10	CF COMM.	690	
3. Abattement pour 2 personnes à charge	570		10		976	
4. Abattement pour 3 personnes à charge	998		15		1 541	
5. Abattement supp. par pers. à ch. à partir de la 4e	428		15		565	
6. Abattement spécial à la base (3)	143		5		9	
7. Abattement spécial handicapé (3)	285		10			

IV. RÉPARTITION DES ARTICLES DU RÔLE EN FONCTION DU NOMBRE DE PERSONNES À CHARGE

Nb. art.	Affiliés aux	Affiliés	Affiliés aux résidences principales avec :

VI. R

Tronc de cotis (en au

De 0

De 12

De 100

De 200

De 300

De 400

De 500

De 600

De 700

De 800

De 900

1000

TOTAL

VII. E

1. Exonér

2. Exonér

3. Exonér

4. Cotisat

5. Dégrèvé

6. Piefonn
Art. 141-
Taux gh
2000 cc

7. Non-val

8. TOTAL



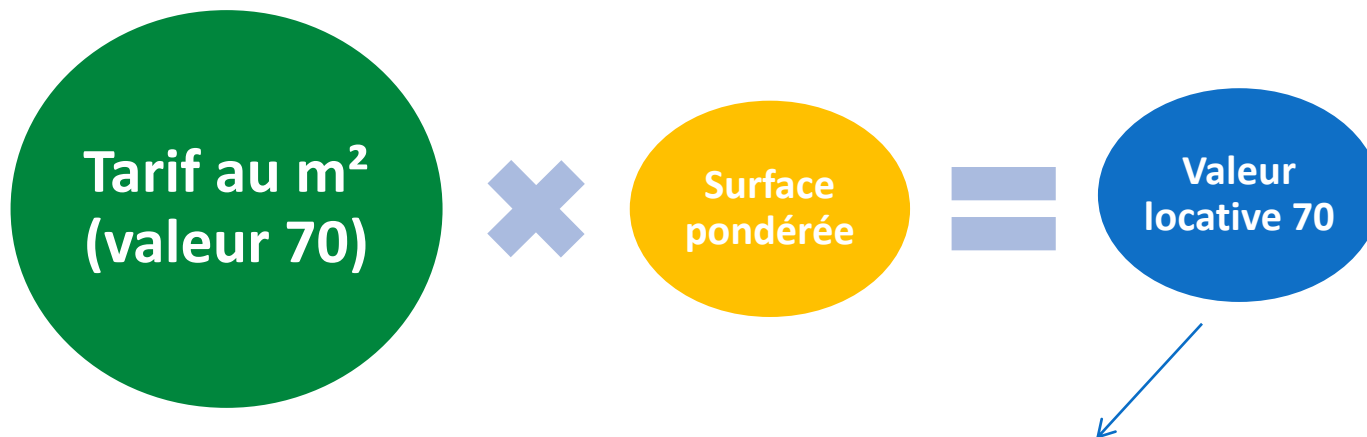
Calcul



- Référence toujours exprimée en valeur 70
- PV 70



Calcul



VLA = actualisation 78 x coefficient de revalorisation forfaitaire annuel)

Tarif au mètre carré

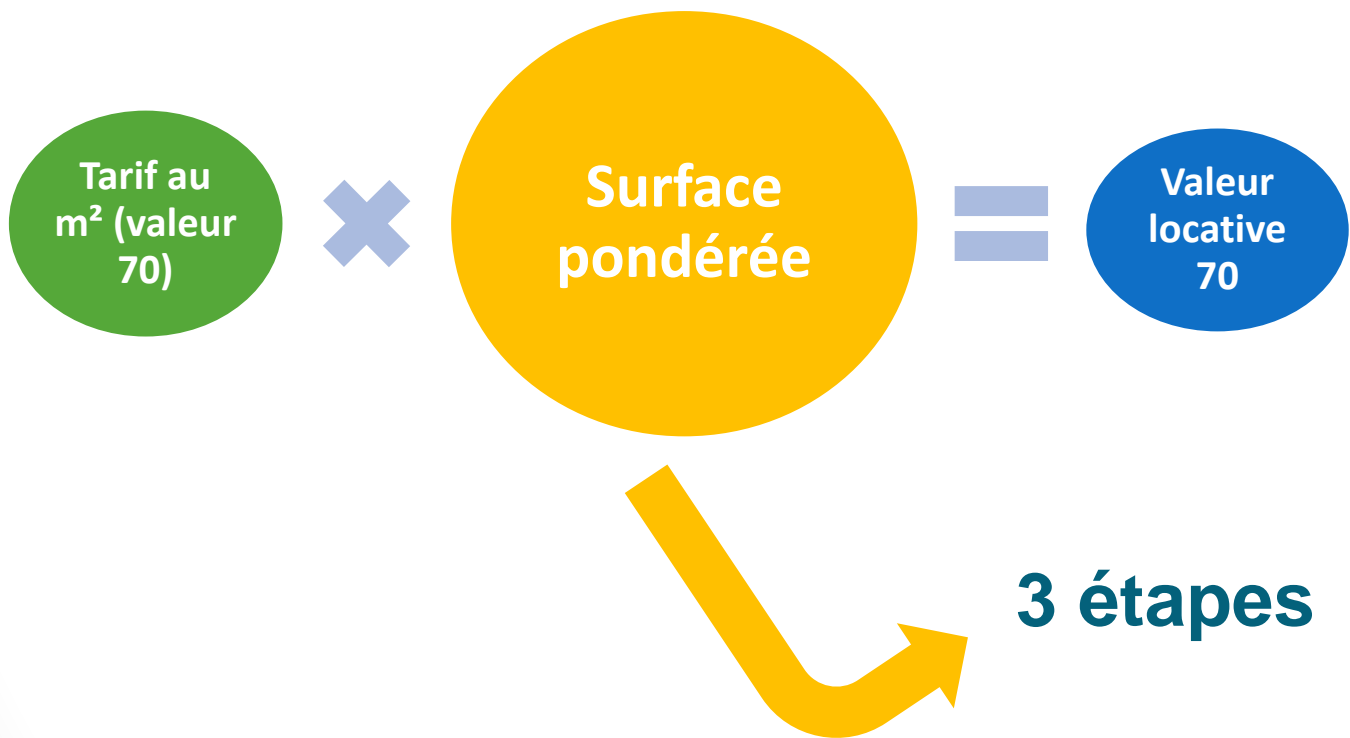
→ *Ecart tarifaire (valeur 70)*

Catégories	Tarif Mini	Tarif Maxi
Cat 8	0,21 € /m ²	6,70 € /m ²
Cat 3	6,10 € /m ²	10,06 € / m ²



La valeur locative cadastrale

Surface pondérée



Surface pondérée

➔ **3 étapes**

**ECHELLE
CATEGORIELLE**

- 1 - Surface totale des pièces et annexes affectées à l'habitation (m2)
- 2 - Catégorie du logement
- 3 - Importance du logement
- 4 - Surface des dépendances

**COEFFICIENT DE
PONDERATION**

- 5 - Degré d'entretien
- 6 - Situation générale
- 7 - Situation particulière

**ELEMENTS DE
CONFORT**

- 8 - Equipement et confort



Surface pondérée

→ 1ère étape

ECHELLE CATEGORIELLE

- 1 - Surface totale des pièces et annexes affectées à l'habitation
- 2 - Catégorie du logement (caractère architectural, qualité construction, distribution, équipement)
- 3 – Importance du logement
- 4 - Surface des dépendances (garages, caves, remises, etc...)

La valeur locative cadastrale

DIRECTION GÉNÉRALE
DES IMPÔTS



PREMIÈRE REVISION QUINQUENNALE
DES ÉVALUATIONS FONCIÈRES DES PROPRIÉTÉS BÂTIES

PROCÈS-VERBAL DES OPÉRATIONS

6670 H
(Juin 1970)
Département
Commune
Secteur localif

1 - LOCAUX D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL ORDINAIRES

A - CLASSIFICATION COMMUNALE

Pour la rédaction de ce cadre, distinguer trois paragraphes : 1^{er} Maisons individuelles. 2^e Immeubles collectifs. 3^e Dépendances bâties isolées et assimilées.
A l'intérieur de chaque paragraphe, les catégories seront mentionnées dans l'ordre numérique (1, 2, 3, 4, etc.) ou alphabétique (A, B, C, D).

Catégorie	Aspect architectural de l'immeuble	Nature et qualité des matériaux mis en œuvre	Conception générale des locaux	Équipements usuels	Observations
3	Construction de style classique, soignée, confortant de motifs, d'ornement et paravents - Coffrage soigné -	Très bonne qualité de construction assurant une très bonne habitabilité - Matériaux de très bonne qualité notamment pierre de taille -	1 ^{er} Maisons individuelles Les divisions font un local sans des espaces en particulier, hall et dégagement et les pièces de réception - Le coin se prolongent jusqu'à salle d'eau	Confort complet et complet chauffage central - Nombreux points d'eau et très agréable et V.C.	Immeuble bourgeois de belle apparence et très agréable
3 M	---	---	même caractéristiques mais moins d'ampleur que dans la catégorie précédente	---	---
4	Construction de style classique, soignée et de belle apparence	Matériaux de bonne qualité, pierre pour a. salle, briques, plâtre, parfois pour béton de ciment assurant de bonnes conditions d'habitabilité	Sans dégagement - En général, disposition simple, mais commode, pièce spacieuse, en particulier salle à manger	Confort - Eau, gaz, électricité - WC - intérieur - Salle de bain - Chauffage central dans les immeubles récents	Immeuble bourgeois de belle apparence (P. de L. et L. de L.)
4 M	---	---	pièces moins spacieuses que dans la catégorie précédente. Parfois, superficie habitable plus réduite -	---	---
5	Construction de bonne apparence, mais aspect plus simple de la façade	Matériaux de bonne qualité assurant des conditions satisfaisantes d'habitabilité - En général, briques et tuiles -	Dégagements (couloir extérieur) de moyenne importance - Plan simple selon dans les mêmes dimensions si pièces -	Confort - Eau, gaz, électricité - WC intérieur et au moins une salle d'eau - Chauffage central dans les immeubles récents -	Immeuble bourgeois avec confortables (P. de L. et L. de L.)
5 M	---	Matériaux de qualité moyenne (en général, briques, agglomérés avec enduit) assurant des conditions d'habitabilité assez bonnes -	Pièces de dimensions plus réduites que dans la catégorie précédente. Pas de balcon, mais salle à manger de bonne dimension servant de séjour -	même confort que dans la catégorie précédente, mais généralement pas de chauffage central	---
6	Construction d'aspect ordinaire, sans caractère particulier	Matériaux ordinaires assurant de bonnes conditions d'habitabilité assez bonnes	Salle à manger de bonne dimension servant de séjour -	Eau, électricité, WC intérieur ou dans le coin - Le plan simple, pas de hall d'eau. Salle de bain et toilette	Construction ordinaire

Surface pondérée

➔ 1ère étape : échelle catégorielle

8 catégories

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

PREMIÈRE REVISION QUINQUENNALE DES ÉVALUATIONS FONCIÈRES DES PROPRIÉTÉS BÂTIES

6670 HR (Juin 1970)

PROCÈS-VERBAL DES OPÉRATIONS *original*

1 - LOCAUX D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL ORDINAIRES

A - CLASSIFICATION COMMUNALE

Pour la rédaction de ce cadre, distinguer trois paragraphes : 1° Maisons individuelles. 2° Immeubles collectifs. 3° Dépendances bâties isolées et assimilés. A l'intérieur de chaque paragraphe, les catégories seront mentionnées dans l'ordre numérique (1, 2, 3, 4, etc.) ou alphabétique (A, B, C, D).

Catégorie	Aspect architectural de l'immeuble	Nature et qualité des matériaux mis en œuvre	Conception générale des locaux	Équipements usuels	Observations
1	2	3	4	5	6
<i>1° Maisons individuelles</i>					
5	Construction d'apparence simple	Matériaux Locaux de bonne qualité	Distribution simple Réceptions réduites Dimensions des pièces suffisantes Déagagements moyens	Confort moderne dans les immeubles récents Plus réduits dans les immeubles anciens	assez confortable
6	Construction d'aspect quelconque	Matériaux Locaux ordinaires habitabilité assez bonne	En général pas de pièces de réception Haller superficie des pièces Déagagements réduits	Confort moderne réduit dans les immeubles récents Eau électricité pour les immeubles anciens	ordinaire
7	Construction très simple, façade peu soignée	Matériaux locaux économiques habitabilité médiocre	Distribution irrégulière nulle souvent sans déagagement	Généralement pas de confort seulement eau et électricité WC installés sommairement	médiocre
8	Aspect vétuste et délabré	Matériaux divers de mauvaise qualité habitabilité insuffisante	Pièces sombres et exigües Absence totale de déagagement	Tarifair électricité eau souvent sans WC	clauais
7	<i>2° Immeubles collectifs</i> Caractéristiques identiques à la 1 ^{ère} catégorie des maisons individuelles.				



Surface pondérée

➔ 1ère étape : échelle catégorielle

8 catégories

A - CLASSIFICATION COMMUNALE (suite)

1	2	3	4	5	6
Catégorie	Aspect architectural de l'immeuble	Nature et qualité des matériaux mis en œuvre	Conception générale des locaux	Équipements usuels	Observations
7	Construction simple Façade peu soignée	matériaux bon marché. Conditions d'habitabilité médianes	Disposition des pièces souvent irrégulière Pièces souvent de dimensions réduites. Pas de salon	Généralement peu de locaux d'hygiène WC souvent à l'extérieur	médiane
8	Aspect négligé et délabré	- 5 -	- 5 -	- 5 -	problèmes d'habitabilité insalubrité

Surface pondérée

➔ 1ère étape : échelle catégorielle

Exemple d'anomalie catégorielle



N° Invariant :

2150403033U

9001 LA CASSARDIERE

Bât A Esc 1 Etage 0

Local 1001

Catégorie : 8

N° Photos : 257 - 258

Superficie : 40 m²

Occupé : oui

TH non : inscrit vacant

Surface pondérée

➔ 1ère étape : échelle catégorielle

Exemple de correction



N° Invariant : 2150403033U
 x rue x LA CASSARDIERE
 Bât A Esc 1 Etage 0
 Local 1001

Catégorie : 4
N° Photos : 257 - 258
Superficie : 120
Occupé : oui

Observations : maison neuve

Surface pondérée

➔ 1ère étape : échelle catégorielle (importance du logement)

Coefficient d'importance : parties principales

Catégories foncières		1 ^{ère} tranche : les 20 premiers m ² Coefficient	2 ^{ème} tranche		3 ^{ème} tranche m ² suivant coefficient
			De 20 m ² à :	Coefficient	
Maison individuelle	1 ^{re} catégorie...	3	400 m ²	0,90	0,75
	2 ^e catégorie...	2,50	320 m ²		
	3 ^e catégorie...	2,10	240 m ²		
	4 ^e catégorie...	1,70	160 m ²		
	5 ^e catégorie...	1,45	110 m ²		
	6 ^e catégorie...	1,30	80 m ²		
	7 ^e catégorie...	1,20	60 m ²		
	8 ^e catégorie...	1,10	40 m ²		
Locaux des immeubles collectifs	1 ^{re} catégorie...	2,60	350 m ²	0,90	0,75
	2 ^e catégorie...		260 m ²		
	3 ^e catégorie...		200 m ²		
	4 ^e catégorie...		140 m ²		
	5 ^e catégorie...		90 m ²		
	6 ^e catégorie...		70 m ²		
	7 ^e catégorie...		50 m ²		
	8 ^e catégorie...		30 m ²		

Surface pondérée

➔ 1ère étape : échelle catégorielle (surface des dépendances)

Coefficient de pondération : parties secondaires



De 0,2 à 0,6

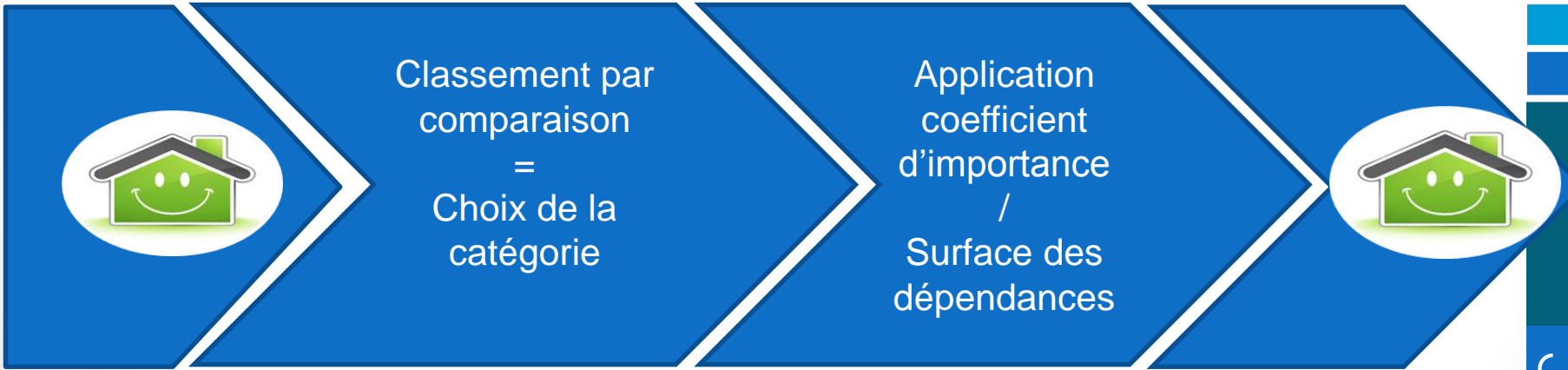
en fonction :

- de la qualité et de la nature de ces éléments secondaires
- de l'importance de ceux-ci par rapport à ceux couramment rencontrés dans la même catégorie
- du lien plus ou moins étroit avec la fonction habitation

La valeur locative cadastrale

Surface pondérée

➔ 1ère étape : échelle catégorielle



La valeur locative cadastrale

Surface pondérée

➔ 1ère étape : échelle catégorielle.

6034-Edi-NR

ANNÉE 2010 DEP. DIR. 47 0
COM.031 P

RÉCAPITULATIF DES PROPRIÉTÉS BÂTIES

COEFFICIENT DE REVALORISATION AMALGAME (LOCAUX H-C) : 2,834 COEFFICIENT DE REVALORISATION AMALGAME (LOCAUX METH. BAREME) : 2,124

1	2	3	4	5	6	7	8	9
NATURE DES LOCAUX ET AFFECTATION	CATÉGORIE	RÉVISION 1970 VL/M²	COEF. ACTUALIS.	VL ANNÉE	RC EXO PERMANENTE	RC EXO TEMPORAIRE	RC IMPOSÉ	NBRE PEV.
I. LOCAUX ORDINAIRES								
A. LOCAUX D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL								
1. MAISONS INDIVIDUELLES								
HABITATION	A 4	4,27	1,57	149132	0	9411	65162	26
	A 5	4,57	1,57	1464764	0	55899	676543	327
	A 5M	5,03	1,57	731039	2190	37373	325987	177
	A 6	4,88	1,57	4979480	9477	272148	2208325	1428
	A 6M	4,27	1,57	195897	1014	15631	81321	85
	A 7	3,51	1,57	57685	0	5111	23737	39
	A 8	2,13	1,57	2046	0	173	851	4
PROFESSION	A 4	4,88	1,57	8507	0	0	4254	4
	A 6	5,49	1,57	9103	0	0	4553	4
2. APPARTEMENTS								
HABITATION	A 5	5,03	1,57	37224	0	0	18615	9
	A 6	4,27	1,57	424854	2388	19002	191068	209
	A 7	3,20	1,57	9394	0	0	4700	10
PROFESSION	A 5	5,03	1,57	2911	0	0	1456	1
3. DEPENDANCES BATIES								
DEPENDANCES ORDINAIRES	A B	3,81	1,57	21518	907	194	9668	43
	A C	3,05	1,57	34799	0	155	17257	70
	A D	1,83	1,57	5582	0	0	2799	31
	A 5	5,03	1,57	5832	0	0	2918	10
	A 6	4,27	1,57	7992	0	3884	112	3
DEPENDANCES D'AGREMENT	A BA	4,12	1,57	110470	0	5165	50104	115
	A CA	2,74	1,57	32802	0	780	15635	50
TOTAL IA				8291031	15976	424926	3705065	2645
B. AUTRES BIENS								
3. BIENS NON PASSIBLES DE LA TAXE D'HABITATION								
* LOCAUX COMMERCIAUX AVEC BOUTIQUE OU MAGASIN			1,84	3723029	12460	0	1849126	295
* BIENS DIVERS			1,84	1142339	31402	0	539786	99
RÉSULTATS GÉNÉRAUX DE LA COMMUNE.....								

CSI : 182



La valeur locative cadastrale

Surface pondérée

➔ 3 étapes

ECHELLE
CATEGORIELLE

2^{de} étape



COEFFICIENT DE
PONDERATION

ELEMENTS DE
CONFORT



Surface pondérée

→ 2^{ème} étape

COEFFICIENT DE
PONDERATION

5 - Degré d'entretien

6 - Situation générale
(avantages/inconvénients quartier,
commune)

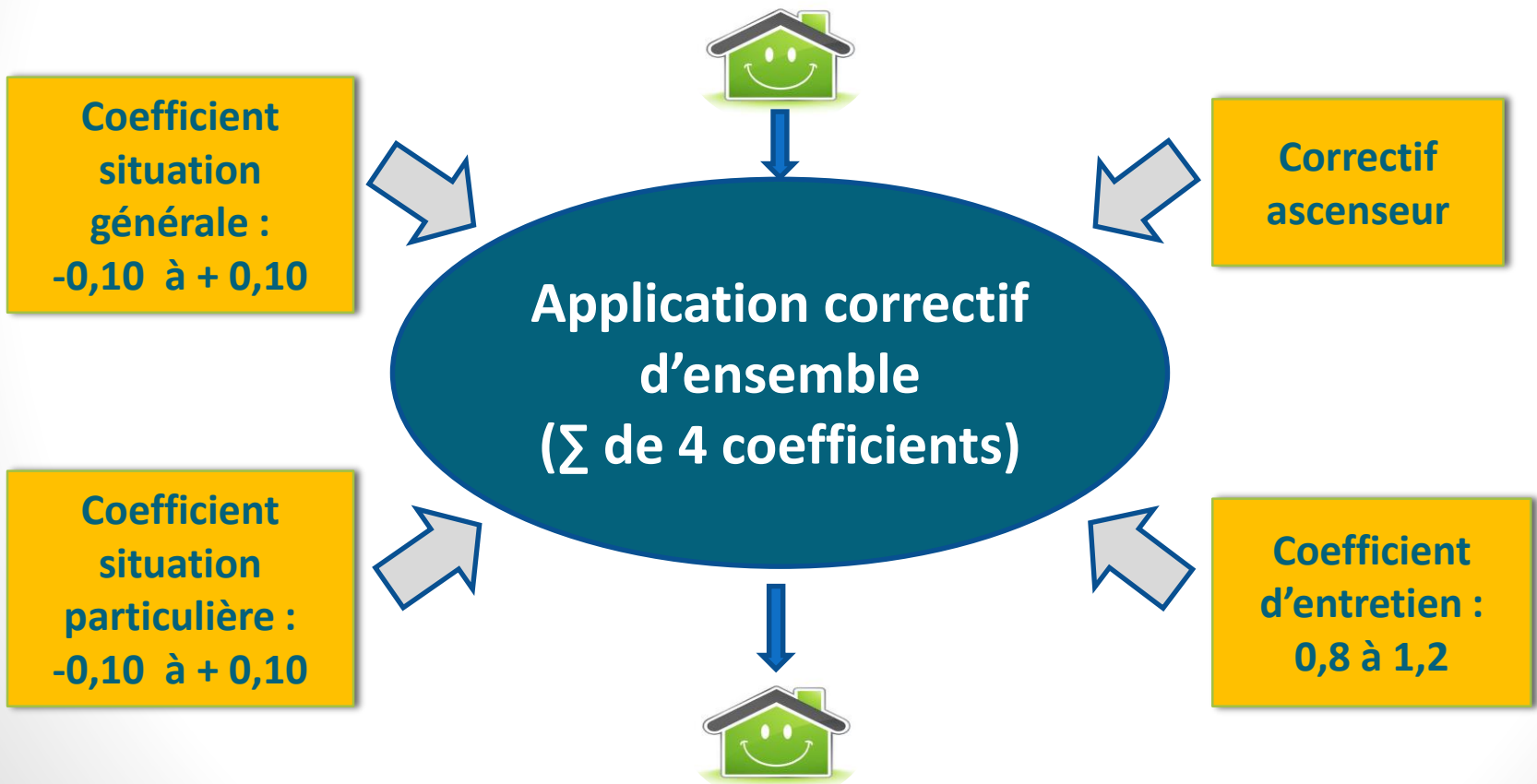
7 - Situation particulière (vue, exposition,
bruit, etc...)

La valeur locative cadastrale

Surface pondérée

➔ 2^{ème} étape : coefficient de pondération

Exemple de correctif d'ensemble

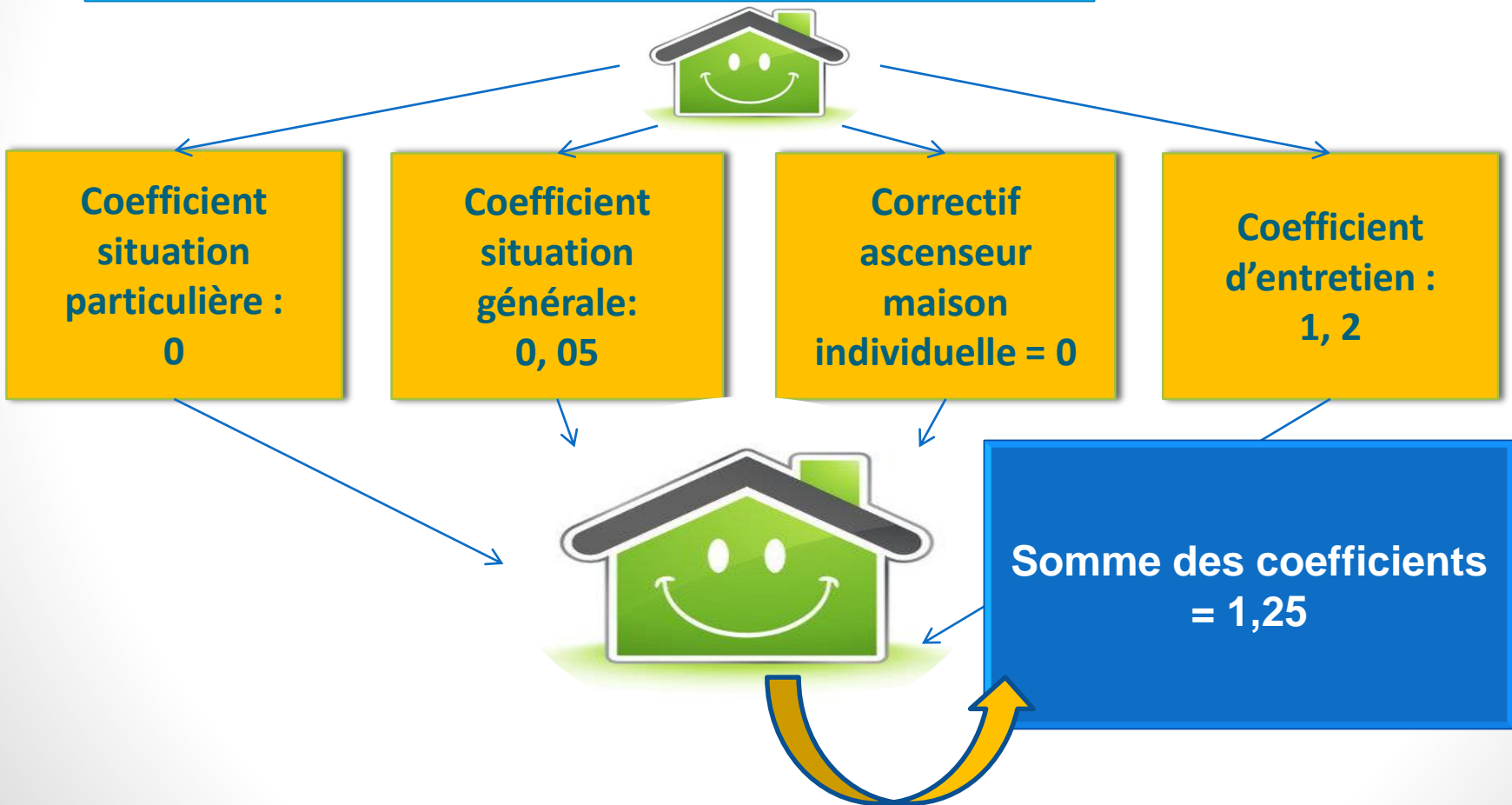


La valeur locative cadastrale

Surface pondérée

➔ 2^{ème} étape : coefficient de pondération

Exemple de correctif d'ensemble



La valeur locative cadastrale

Surface pondérée

➔ 3 étapes

**ECHELLE
CATEGORIELLE**

**COEFFICIENT DE
PONDERATION**

3^{ème} étape
➔

**ELEMENTS DE
CONFORT**



Surface pondérée

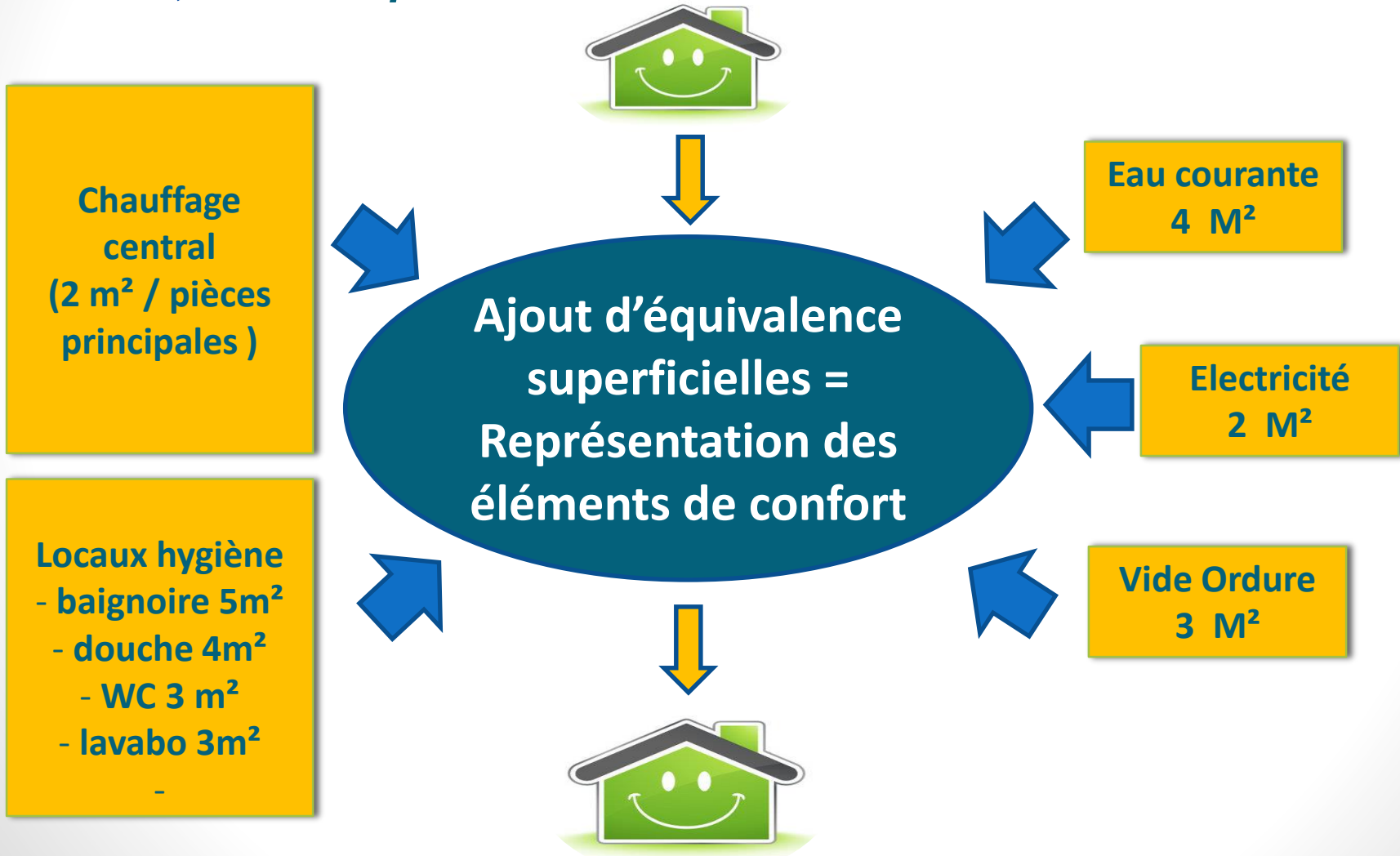
→ 3^{ème} étape

ELEMENTS DE
CONFORT

8 - Equipement et confort (eau courante, gaz, électricité, WC, baignoires, douches, lavabos, tout à l'égout, chauffage central)

Surface pondérée

➔ 3^{ème} étape : éléments de confort



Surface pondérée

➔ 3^{ème} étape : éléments de confort

Exemple d'équivalence superficielle



5 Pièces principales

Chauffage central
10 m² sup

Eau + Gaz +
Electricité + Tout à
l'égout
11 m² sup

1 salle de Bain avec
1 baignoire
1 douche
9 m² sup

2 WC
6 m² sup



Somme des
éléments de
confort = 36m²

Des écarts de VL de 1 à 6 (aussi importants que les écarts de taux)

	Maisons			Appartements		
	Mini	Maxi	Coef.	Mini	Maxi	Coef.
Extrême National	1 390 € (109 m ²)	10 570 € (160 m ²)	5,18	1 018 € (61 m ²)	7 903 € (69 m ²)	6,86
Moyenne nationale	3 621 € (110 m ²)			2 244 € (75 m ²)		
	Mini		Maxi	Coefficient		
Taux TF	6,33 %		41,95 %	6,62		
Taux TH	6,33%		31,14 %	4,91		

Un exemple d'anomalie



- Classé initialement en cat. 6
- Coefficients : -0.1 , 0.8 (=0.7)
- Eléments de confort : 22 m²
- Surface habitable : 100 m²
- Annexe : Véranda non chauffée 12 m² (=7.2)

Un exemple d'anomalie corrigée



- Classé en cat. 5
- Coefficients : 1.2
- Éléments de confort : 39 m²
- Surface habitable : 100 m²
- Annexe : Véranda chauffée 12 m²

Un exemple d'anomalie corrigée



UNE DIFFERENCE DE
86,66 % de surface
supplémentaire

Bases ménages

- 1) La valeur locative cadastrale
- 2) Les omissions
- 3) Comment travailler ses bases
- 4) Réforme des VLC

Un exemple d'omission : les locaux vacants

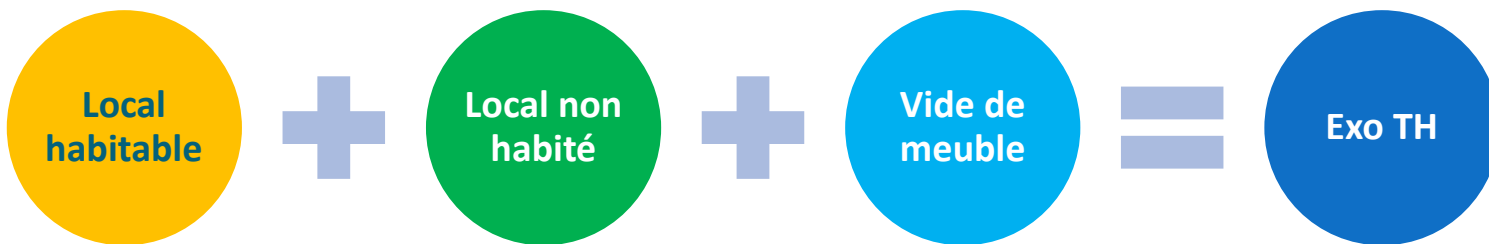
Un local déclaré vacant sort du champ de taxation à la TAXE D'HABITATION.

- *situation au 1^{er} janvier de l'année*
- *correspond à une situation ponctuelle liée au turn-over normal des occupants*



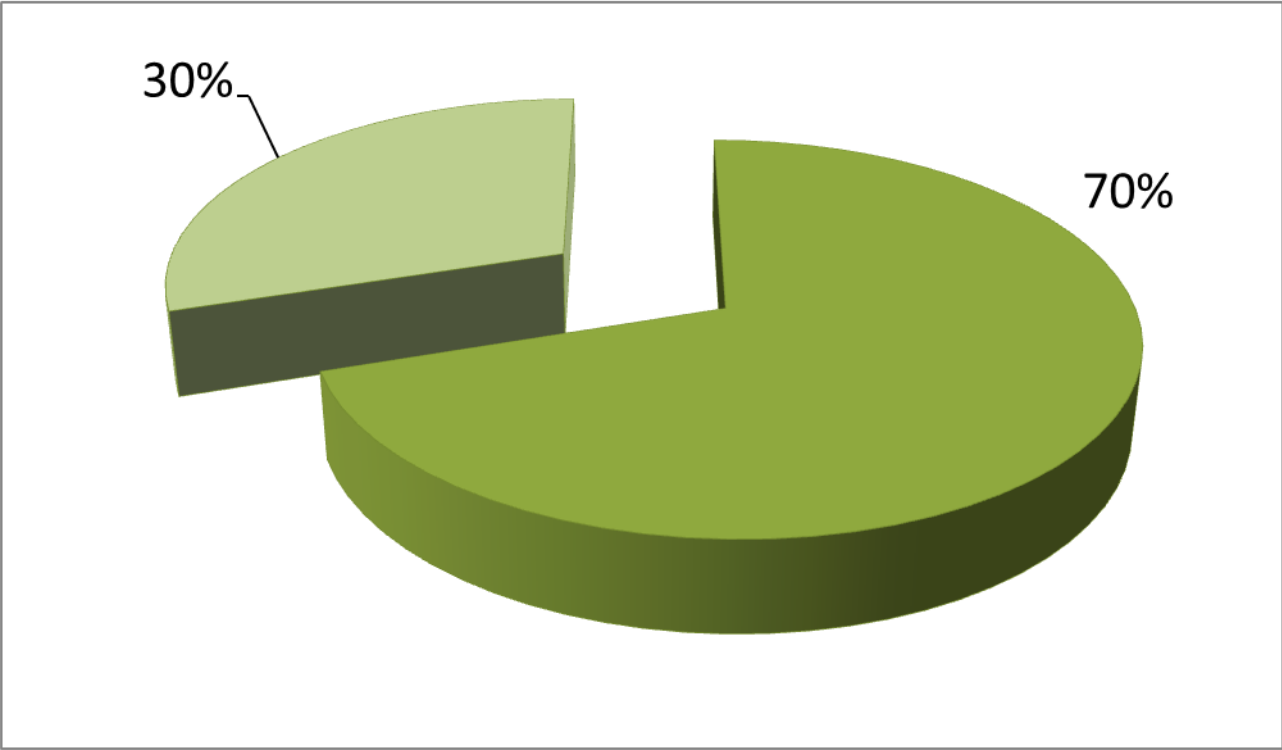
Un exemple d'omission : les locaux vacants

Conditions de la vacance :



Les omissions

Potentiel d'optimisation

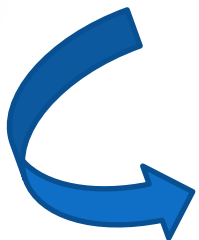


Bases ménages

- 1) La valeur locative cadastrale
- 2) Les omissions
- 3) Comment travailler ses bases
- 4) Réforme des VLC



En participant au recensement des bases



- article L135B du LPF (= Qui)
- CCID (un outil efficace valorisé en 2012 par l'AMF)
- Partenariat avec les Services Fiscaux

Textes et outils

- **Documents fiscaux (1386 TF, 1386 TH, 6034)**
- **Préparation fiscale (informations diverses)**

La CCID

- **Présidée par le Maire**
- **6 à 8 commissaires (désignés par le directeur des SF sur une liste proposée par le Maire)**
- **Constituée pour la durée du mandat**



Les principaux axes de travail de la CCID



Suivre les évolutions du patrimoine

- Mutations et changements d'occupants
- Evaluation des nouveaux bâtis
- Evolution du bâti ancien

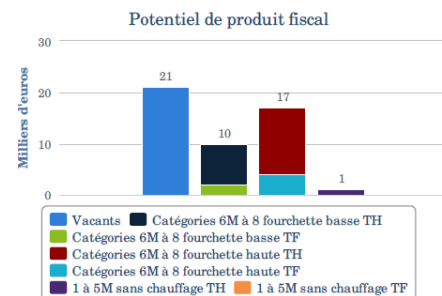
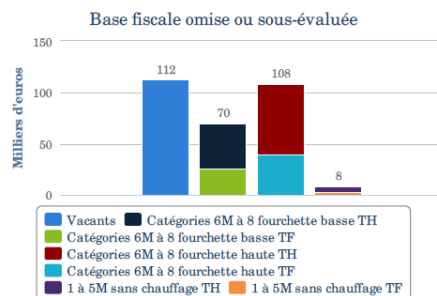
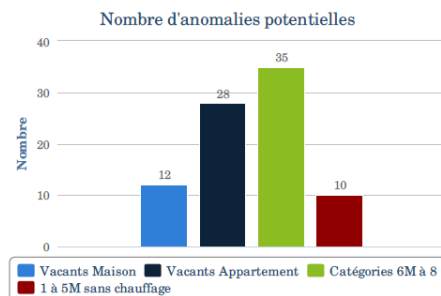
Exemple statistique sur une commune de 1800 habitants

Fiche synthétique et statistique des potentiels fiscaux des locaux d'habitation

Vacants	Maisons	Appartements	Valeur locative statistique des vacants	Coefficient d'abattement	Taux d'omission	Base TH omise	Potentiel de produit TH
Nombre	22	52	239 388	15,25 %	55,42 %	112 438	21 824
VL moyenne	4 334	2 770					

Nombre de catégories 6M à 8	Revenu Cadastral moyen par catégorie	Nombre de sous-évalués		Base sous-évaluée	Potentiel de produit fiscal
35	6M à 8 :893	35	Fourchette basse	TH : 44 316 ; TF : 26 145	TH : 8 602 ; TF : 2 688
	5M à 6 :1 640		Fourchette haute	TH : 68 017 ; TF : 40 128	TH : 13 202 ; TF : 4 125
	5 :2 039				

Nombre de catégories 1 à 5M sans chauffage	Revenu Cadastral moyen 1 à 5M	Nombre de sous-évalués	Base sous-évaluée	Potentiel de produit fiscal
31	1 961	11	TH : 5 410 ; TF : 3 192	TH : 1 050 ; TF : 328



Bases ménages

- 1) La valeur locative cadastrale
- 2) Les omissions
- 3) Comment travailler ses bases
- 4) Réforme des VLC




Conséquence de la non mise en place de la réforme de 1990

Déclaratif : pas de mise à jour (hors déclarations obligatoires)

Logements sociaux : classification et échelle

Iniquité de traitement : avant et après 80

Réforme à venir ?

-  Zonage par département (attractivité)
-  4 Catégories de logements
-  Mise en place 2018 ?

GLOSSAIRE

TFNB	Taxes foncières sur le non Bat
TFPB	Taxes Foncières sur les propriétés bâties
TH	Taxe d'habitation
TFAE	taxe foncière des activités économiques
CFE	contribution foncière des entreprises
CET	contribution économique territoriale
CVAE	cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises
DCRTP	dotation de compensation de la réforme de la TP
FNGIR	fonds national de garantie individuelle de ressources
FCTVA	fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée Fonds de péréquation des ressources intercommunales et communales
FPIC	
IFER	Imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux
TASCOM	taxe sur les surfaces commerciales
CCID	commission communale des impôts directs
CIID	commission inter-communale des impôts directs commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels
CDVLLP	
CDIDL	commission départementale des impôts directs locaux