

Taxe foncière des locaux d'habitation : le choix judicieux de vérifier le coefficient d'entretien plutôt que de rechercher un changement de catégorie du local

© par Maître Philippe Imbert – Avocat à la Cour – www.atelier-taxeslocales.fr

La pression fiscale sur la fiscalité locale s'accroissant sans cesse, et la révision envisagée des valeurs locatives cadastrales des locaux d'habitation (actuellement testée sur 5 départements) ne présageant rien de bon pour le portefeuille des propriétaires immobiliers, la tentation est bien légitime pour ces derniers de vérifier la taxation de ces locaux d'habitation afin de détecter et de faire corriger d'éventuelles situations de surtaxe.

① L'idée peu fructueuse de demander le classement du local d'habitation dans une autre catégorie

L'article 324 H de l'annexe III du Code général des impôts prévoit la classification des locaux d'habitation et des locaux à usage professionnel ordinaires en 8 catégories, de la catégorie 1 (grand luxe) à la catégorie 8 (taudis), en passant pas les catégories 2 (luxe), 3 (très confortable), 4 (confortable), 5 (assez confortable) 6 (ordinaire) et 7 (médiocre). Il faut se souvenir que cette classification date de 1970 et a donc passablement vieilli.

La taxe foncière étant établie en appliquant à la surface (retravaillée et pondérée) dudit local un tarif au m², qui est fonction de la catégorie dans laquelle a été placée le local par l'administration fiscale, la tentation existe, après avoir vérifié le contenu de la catégorie, de tenter de faire modifier la catégorie du local pour faire retenir la catégorie suivante (par exemple : demander de retenir la catégorie 5 et non pas la catégorie 4).

Cette tentation, "a priori" logique, se heurte à deux contraintes :

a / tout d'abord, en terme d'efficacité, elle demandera une énergie importante qui ne sera guère payée en retour puisque, dans l'immense majorité des cas, la réduction de taxe foncière obtenue en changeant de catégorie sera inférieure à 10 %.

C'est ce qui ressort de la compilation des tarifs des locaux de référence (catégorie Maison et catégorie Appartement) servant de termes de comparaison pour les locaux d'habitation de quatre communes françaises : Lyon (6e arrondissement), Montpellier, Quimper et Antibes.

La lecture de ces tableaux montre que toutes les catégories ne sont pas présentes dans une commune : ainsi, Montpellier n'a, par exemple, pas de terme de comparaison de Maison ou d'appartement pour les catégories 1 et 2. La catégorie 3M est à mi-chemin entre la catégorie 3 et la catégorie 4, la 4M à mi-chemin entre la 4 et la 5.

b / ensuite, la lecture des tableaux ci-dessous révèle quelques mauvaises surprises dans certaines communes.

Ainsi, de manière tout à fait incongrue, une maison en catégorie 3 (très confortable), à Montpellier, aura un tarif de 6,03 €/m², inférieur à celui d'une maison de catégorie 4 (confortable) au tarif de 6,72 €/m², et même inférieur à celui d'une maison de catégorie 5 (assez confortable) au tarif de 7,22 €/m².

Lyon (6e)						Montpellier					
Maison			Appart			Maison			Appart		
Catégorie	Tarif (€/m ²)	Δ (%)	Catégorie	Tarif (€/m ²)	Δ (%)	Catégorie	Tarif (€/m ²)	Δ (%)	Catégorie	Tarif (€/m ²)	Δ (%)
-			2M	9.80	+2.06	-			-		
3	10.09	+14.93	3	9.60	+14.75	3	6.03	-10.25	3	6.01	-5.07
3M	8.78	+8.88	3M	8.36	+8.92	-			-		
4	8.06	+6.65	4	7.68	+6.77	4	6.72	-6.97	4	6.32	+2.21
4M	7.56	+9.25	4M	7.19	+9.25	-			-		
5	6.92	+5.09	5	6.58	+5.10	5	7.22	+1.93	5	6.19	-0.74
5M	6.58	+11.19	5M	6.26	+6.47	5M	7.08	+1.97	5M	6.23	-0.25
6	5.88	+18.04	6	5.88	+6.55	6	6.95	+11.49	6	6.25	+13.88
6M	4.98	+48.63	6M	5.53	+42.05	-			-		
7	3.35	+22.22	7	3.71	+21.63	7	6.23	+70.41	7	5.49	+38.46
7M	2.74	-	7M	3.05	+28.15	-			-		
-			8	2.38	-	8	3.66	-	8	3.96	-

Quimper						Antibes					
Maison			Appart			Maison			Appart		
Caté-gorie	Tarif (€/m2)	Δ (%)	Caté-gorie	Tarif (€/ m2)	Δ (%)	Caté-gorie	Tarif (€/m2)	Δ (%)	Caté-gorie	Tarif (€/m2)	Δ (%)
-			-			2	8.08	+8.16	-		
-			-			-			-		
-			-			3	7.47	+6.52	3	7.16	+3.29
3M	5.49	+5.88	-			-			3M	6.93	+3.40
4	5.18	+3.03	4	5.79	+5.46	4	7.01	+6.97	4	6.70	+4.76
-			-			-			-		
5	5.03	0	5	5.49	+5.98	5	6.55	+7.50	5	6.40	+7.69
5M	5.03	0	5M	5.18	+2.98	-			-		
6	5.03	+26.92	6	5.03	+32.02	6	6.10	+21.21	6	5.94	+21.87
-			-			-			-		
7	3.96	+30.00	7	3.81	+39.05	7	5.03	-	7	4.88	-
-			-			-			-		
8	3.05		8	2.74	-	-			-		

L'analyse des tableaux des 4 communes ci-dessus, montre des tarifs variables pour une même catégorie entre les 4 communes, ce qui n'est pas forcément une anomalie, chaque commune ayant sa propre politique de taux.

De même, à l'intérieur d'une commune, le tarif d'une catégorie donnée est différent pour les maisons et pour les appartements. Les maisons ont en général un tarif plus élevé que celui des appartements, mais pas toujours.

② L'idée plus pertinente de vérifier le coefficient d'état d'entretien du local d'habitation

Pour établir la valeur locative cadastrale d'un local d'habitation, de multiples calculs sont effectués sur la surface réelle des locaux, afin d'obtenir la surface pondérée qui sera prise en compte : correctif d'importance, (dans lequel intervient également la catégorie du local), correctif d'entretien, correctifs de situations générale et particulière, équivalences superficielles (traduction en m2 des éléments de confort du local d'habitation).(*)

Parmi ces multiples calculs, celui du correctif (ou coefficient) d'entretien présente un grand intérêt.

Selon l'article 324 Q annexe III du CGI, le coefficient d'entretien est déterminé selon le barème ci-dessous :

Etat d'entretien	Coefficient
Bon - Construction n'ayant besoin d'aucune réparation	1,20
Assez bon - Construction n'ayant besoin que de petites réparations	1,10
Passable - Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité	1
Médiocre - Construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées	0,90
Mauvais - Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties	0,80

Le point de départ résulte d'une action du premier propriétaire immobilier (ou de son mandataire) qui doit déclarer son local d'habitation neuf dès que la construction est achevée. Cette déclaration par le propriétaire est prise en compte par l'administration fiscale qui établit la valeur locative cadastrale dudit local en retenant le correctif d'entretien de 1,20 (Etat d'entretien "Bon" - Construction n'ayant besoin d'aucune réparation).

Si l'utilisation du coefficient d'entretien de 1,20 est justifiée lorsque le local d'habitation est neuf, la sagesse conduit à retenir les conséquences de l'irréparable outrage du temps, ainsi que le prévoit l'article 324 Q.

Tous les propriétaires immobiliers ont dû déclarer leurs locaux en 1970.

Mais, en 1980, en 1990, en 2000, en 2010 voire en 2015 (après 10, 20, 30, 40 ans, voire 45 ans) un local d'habitation déclaré en 1970 ne mérite généralement plus l'application d'un coefficient d'entretien de 1,20.

Chaque local d'habitation a été plus ou moins bien entretenu et chaque cas est donc particulier. Cependant, la probabilité est grande que la situation d'entretien d'un local qui a été déclaré il y a plus de 10 ans permette de qualifier la construction de : " *Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité* ", ce qui caractérise un état d'entretien "Passable" et non pas "Bon" et un coefficient d'entretien de "1" et non pas de "1,20".

L'application du coefficient d'entretien de "1" à la place de celui de "1,20" permet in fine d'obtenir une réduction de la taxe foncière de 20 %. Si le coefficient d'entretien est réduit à "1,10" (état d'entretien "Assez bon") à la place de "1,20", la réduction de la taxe foncière atteint 10 %.

L'examen annuel par l'administration fiscale (qui perçoit pour cela des frais de gestion de la fiscalité locale sur chaque avis d'imposition) des bases d'imposition de chaque local d'habitation devrait conduire à la remise en cause par ladite administration fiscale du coefficient d'entretien de "1,20", ou, au minimum, à une demande adressée au contribuable, propriétaire immobilier, afin qu'il précise l'état d'entretien de son local d'habitation : cette remise en cause ou bien cette demande au contribuable ne sont, à notre connaissance, jamais réalisées.

③ Sur quels éléments appuyer la réclamation visant à obtenir une réduction du coefficient d'entretien

■ Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP)

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) - BOI-IF-TFB-20-10-20-50-20121210 - apporte, notamment dans ses n° 350, 360 et 370, une aide pour analyser l'état d'entretien d'un local d'habitation.

n° 350 : *"Les principaux points qui méritent, à cet égard, de retenir l'attention concernent : le gros-œuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons), les couvertures et terrasses (y compris les souches de cheminées, gouttières, chéneaux et descentes d'eau), le ravalement des façades, les huisseries extérieures et, dans les immeubles collectifs, les parties communes [peintures des cages d'escaliers et des couloirs, etc.]. Un simple examen de l'immeuble doit être suffisant pour porter un jugement sur la plupart de ces points.*

Remarque : Les travaux de menu entretien intérieur (réparations locatives, tapisseries et peintures des appartements, etc.) restent, en principe, sans influence sur la valeur locative et n'ont pas, en conséquence, à être pris en considération.

n° 360 : *Pour les autres (couvertures, charpentes, planchers) l'état d'entretien, lorsqu'il n'est pas connu, est présumé, sauf preuve contraire, correspondre à celui du gros-œuvre.*

n° 370 : *En règle générale, compte tenu de la nature des matériaux qui la composent, une construction, prise dans son ensemble, est réputée :*

- *en bon état, si elle n'a besoin d'aucune réparation, quel que soit son âge ;*
- *en assez bon état, si elle n'a besoin que de petites réparations, soit que l'immeuble ait été édifié récemment, soit que sa vétusté soit peu apparente en raison d'un entretien assuré de façon suivie ;*
- *en état passable, si les défauts permanents dus à la vétusté, assez apparents malgré un entretien assuré assez régulièrement, ne compromettent pas les conditions d'habitabilité mais augmentent les difficultés d'entretien pour l'occupant et réduisent l'agrément des locaux (jeu des portes et fenêtres ; planchers dénivelés ; plafonds, murs et cloisons légèrement crevassés, etc.) ;*
- *en état médiocre, si elle a besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées. Les défauts permanents dus à la vétusté doivent être sensibles, au point de compromettre certaines des conditions essentielles d'habitabilité (par exemple, étanchéité, isolement et fermeture des locaux mal assurés, sols, plafonds et cloisons gauchis ou dégradés, marches d'escaliers usées et branlantes, etc.) ;*
- *en mauvais état, si elle a besoin de grosses réparations dans toutes ses parties ; gros œuvre, couverture, façade, menuiseries extérieures, parties communes et aménagement intérieur (planchers, plafonds, canalisations, installations sanitaires, etc.). Il s'agit pratiquement de constructions à l'état d'abandon, ne présentant pas les conditions élémentaires de salubrité ou de sécurité."*

Le propriétaire immobilier doit apporter la preuve, dans la réclamation, de l'état d'entretien de son local et joindre cette preuve à la réclamation (photos, devis, éventuel constat d'huissier,...).

Par ailleurs, la loi de finances pour 2014 en son article 85, a modifié les conditions de mise à jour des valeurs locatives servant de base notamment à la taxe foncière en supprimant le seuil de 10 % à partir duquel les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement sont pris en compte. Autrement dit, il n'est plus besoin d'attendre que la modification dépasse les 10 % de la valeur locative pour qu'elle soit prise en compte.

■ La jurisprudence à l'appui de l'argumentation du propriétaire immobilier

L'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 30 septembre 1997 (n° 95NT00701) donne raison au propriétaire : *"Considérant qu'il résulte de l'instruction, et notamment du rapport établi à la suite de l'expertise ordonnée par le Tribunal administratif, que les immeubles appartenant à l'Office Public d'HLM d'Orléans et situés rues Croix Feuillâtre et Lemesle, construits en 1957, présentent un enduit extérieur ne remplissant plus son rôle de protection, les parpaings étant apparents sur 85 % de la surface des façades exposées, que plusieurs murs pignons comportent des fissures et des soulèvements laissant les fers d'armature apparents, que toutes les menuiseries présentent des désordres importants et ne sont pas étanches à l'eau pluviale, que l'état des couvertures appelle une remise en ordre importante, que le défaut d'étanchéité général entraîne une humidité excessive à l'intérieur des appartements les plus exposés, avec condensation et moisissures ; que le Tribunal administratif, en décidant au vu de ces constatations, que les immeubles concernés étaient des constructions "ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées", et devaient dès lors être affectés d'un coefficient d'entretien de 0,9 correspondant au qualificatif "médiocre", au sens de l'article 324 Q de l'annexe III au code général des impôts, n'a pas fait une inexacte appréciation des circonstances de l'espèce ;"*

L'arrêt du Conseil d'état du 16 avril 1982 (n° 24357) décide la réduction du coefficient d'entretien de 1,20 à 1 : *"Considérant, en revanche, qu'un coefficient d'entretien de 1,20 déterminé conformément au barème figurant à l'article 324 Q de l'annexe III correspond à un « bon entretien » de l'immeuble et est habituellement appliqué à des constructions n'ayant besoin d'aucune réparation ; que M. Ayasse soutient, sans être contredit de manière pertinente, que la construction de son immeuble présente des défauts permanents dus à la vétusté ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de ramener à 1 la valeur de ce coefficient ;"*

L'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 25 juin 1992 (n° 91BX00389) donne également raison au propriétaire : *"Considérant, en dernier lieu, qu'il résulte cependant de l'instruction que l'état de la maison de M. X..., qui présente des dégradations de la charpente et de la toiture et des fissures apparentes sur les murs extérieurs, rend nécessaires des réparations d'une certaine importance ; qu'il suit de là qu'il est fondé à soutenir que le coefficient d'entretien de 1,10, qui a été appliqué à la surface comparative pour obtenir la surface pondérée, est excessif ; qu'il y a donc lieu, compte tenu de la nature et de l'importance desdites réparations, de le ramener à 0,90 ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. X... est seulement fondé à demander que la valeur cadastrale, pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties de sa maison d'habitation sise à Villalier au titre des années 1986, 1987, 1988 et 1989 soit établie en prenant en compte un coefficient d'entretien de 0,90 au lieu de 1,10 ;"*

L'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 10 mars 1999 (n° 95LY01926) est révélateur des contraintes de l'action sur le coefficient d'entretien. *"En ce qui concerne le coefficient d'entretien : Considérant que si M. et Mme X... font état de défauts affectant leur habitation et dûs notamment à l'ancienneté du gros oeuvre, ils ne justifient pas en produisant un constat d'huissier mettant seulement en évidence des inconvénients ponctuels, de l'étendue exacte des déficiences et partant de l'importance des travaux qui seraient nécessaires pour y remédier ; que dans ces conditions ils ne sont pas fondés à soutenir qu'en retenant le coefficient de 1,10 qui selon le barème résultant de l'article 324Q de l'annexe III au code général des impôts correspond à un état d'entretien "assez bon, construction n'ayant besoin que de petites réparations", l'administration se serait livrée à une appréciation inexacte de l'état d'entretien de l'immeuble ;"*

L'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 7 mars 1989 (n° 89BX00112) porte des éclaircissements : *"Considérant qu'il résulte de l'instruction et notamment du procès-verbal de constat d'huissier versé au dossier, que si la maison d'habitation construite en pierre faisant partie de l'ensemble immobilier appartenant à M. POIGNART présente un certain caractère de vétusté, notamment à l'intérieur, le gros oeuvre ne nécessite pas de réparation importante, qu'ainsi le coefficient de 0,90 retenu par le service correspondant à un état d'entretien médiocre tel qu'il est défini par l'article 324 Q de l'annexe III du code général des impôts précité, est conforme à la situation réelle de l'immeuble ; que dès lors, M. POIGNART n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué le tribunal administratif de Poitiers a rejeté sa demande de réduction de la cotisation de taxe foncière ;"*

En conclusion, si le propriétaire immobilier dispose d'un temps limité et doit se concentrer sur une seule action pour tenter de réduire la taxe foncière de son local d'habitation, une réclamation visant à vérifier la justesse du coefficient d'entretien retenu (surtout si ce coefficient a été fixé il y a plus de 10 ans) obtiendra en général un meilleur résultat qu'une réclamation tentant d'obtenir un changement de catégorie du local d'habitation, ou de modifier les coefficients de situation. S'il dispose de plus de temps, il pourra mener une réclamation plus complète examinant à la fois la catégorie du local, le coefficient d'entretien, les coefficients de situation, ...

(*) Afin de mieux appréhender les composantes de la valeur locative cadastrale des locaux d'habitation, nous vous invitons à vous reporter au contenu de notre site internet www.atelier-taxeslocales.fr, chapitre "Outils", section "Formulaires".