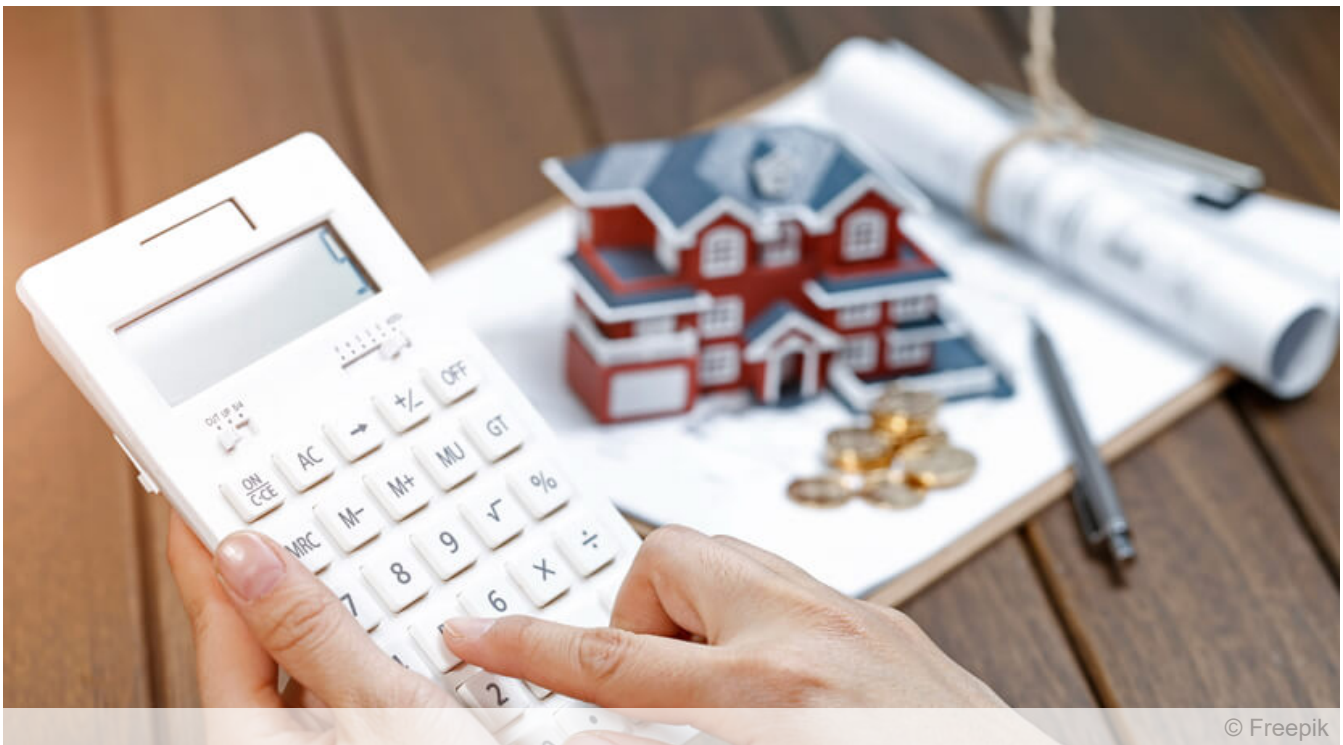


Injuste et obsolète

La nécessaire révision du calcul de la taxe foncière

Il faudrait admettre que la seule valeur observable et incontestable est celle retenue par les parties dans une transaction



*Mécomptes publics,
François Ecalle*

Les propriétaires de logements viennent de payer une taxe foncière et les propriétaires de résidences secondaires paieront bientôt une taxe d'habitation. Ces impôts fonciers locaux sont assis sur des "valeurs cadastrales" établies par l'administration en s'appuyant sur les prix au mètre carré que des logements semblables, selon des critères obscurs, pouvaient avoir en 1970. Ces prix de 1970 sont revalorisés chaque année d'un même coefficient pour tous les logements dans toute la France (7,1 % en 2023).

Ils sont donc depuis longtemps totalement déconnectés des valeurs de marché des biens immobiliers. En déménageant dans une même commune pour habiter un logement trois fois plus cher, vous pouvez payer une taxe foncière trois fois plus faible (si vous êtes propriétaire).

Ces impôts sont donc injustes et incompréhensibles.

La loi de finances rectificative de décembre 2013 a prévu une nouvelle révision des valeurs cadastrales des logements sur la base d'une classification et de critères rénovés, mais elle n'a pas été appliquée et, de nouveau, la loi de finances pour 2020 prévoit une révision, cette fois en 2026. La révision des valeurs cadastrales a toutefois été reportée par tous les gouvernements depuis 50 ans et il est probable que cela continuera.

La vaine piste des critères administratifs

En effet, l'administration a toujours essayé d'appliquer simultanément ses nouvelles estimations à tous les logements. Or cela conduirait à des transferts financiers très importants et politiquement inacceptables entre les ménages, si on suppose que chaque collectivité locale ajusterait alors le taux de ces impôts pour obtenir les mêmes recettes. Ce ne serait éventuellement possible qu'après une longue période de transition à la fin de laquelle les nouvelles bases seraient déjà devenues obsolètes.

“L'administration a toujours essayé d'appliquer simultanément ses nouvelles estimations à tous les logements. Or cela conduirait à des transferts financiers très importants et politiquement inacceptables entre les ménages”

Plutôt que d'essayer vainement d'appliquer systématiquement des valeurs établies sur la base de critères et de classifications administratives qui ne refléteront jamais la réalité du marché immobilier, il faudrait admettre que la seule valeur observable et incontestable est celle retenue par les parties dans une transaction. Il faudrait donc que cette valeur de marché remplace progressivement les valeurs cadastrales actuelles au fur et à mesure des nouvelles transactions. L'acheteur ne gagnerait ni ne perdrait rien en s'acquittant d'impôts fonciers différents de ceux qui étaient supportés par le vendeur, mais dont il connaîtrait le montant avant d'accepter la transaction, ce montant résultant mécaniquement du prix de la transaction.

Si la dernière mutation est trop ancienne pour que son prix soit pertinent, il faudrait que la valeur de marché des logements soit estimée en utilisant une méthode statistique. Les données sur les transactions sont de plus en plus riches et les techniques économétriques de plus en plus perfectionnées, ce qui devrait permettre d'obtenir le plus souvent des estimations fiables. Le passage de la valeur administrative actuelle à cette valeur de marché estimée devrait être lissé sur quelques années, sauf si une mutation a lieu entre-temps.

Le site www.fipeco.fr développe les analyses de François Ecalle.

A lire également

[Mécomptes publics - les chroniques de François Ecalle](#)

Publié le 07/11/2023

Catégories :

Economie / Mécomptes publics /

Réutiliser cet article

Cet article est une œuvre protégée. Son utilisation donne lieu à des droits d'exploitation et de rediffusion interne et externe. [Nous consulter.](#)