



**OBSERVATOIRE UNPI DES TAXES FONCIERES
sur les propriétés bâties**

Note méthodologique

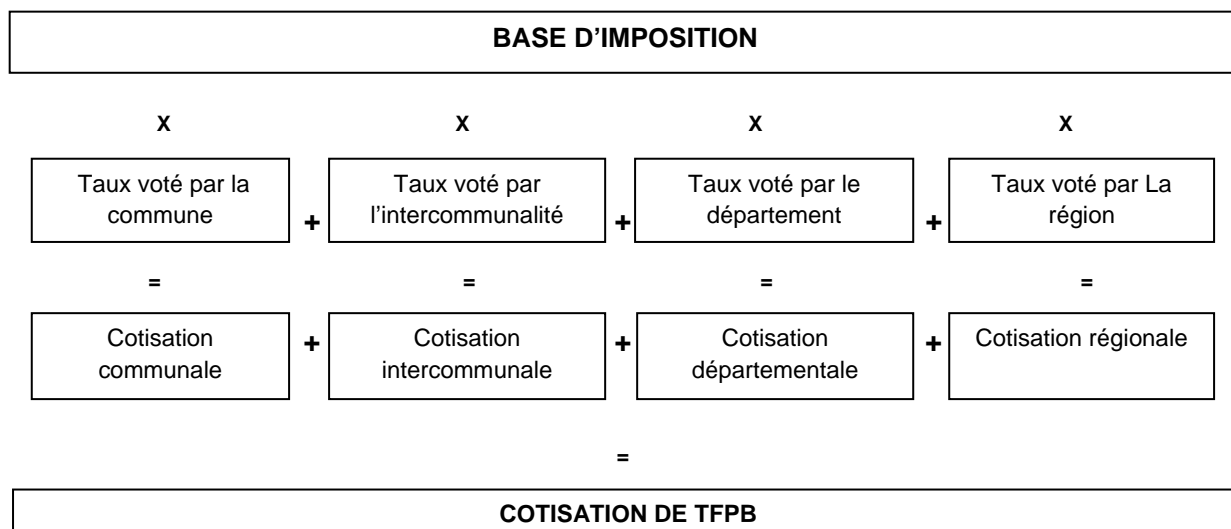
> Comment est calculée la taxe foncière sur les propriétés bâties ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) s'applique aux propriétés bâties situées en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spéciale (ex : locaux neufs exonérés pendant deux ans, sauf décision contraire de la commune).

Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties est le résultat du produit d'une base d'imposition par les taux fixés par chaque collectivité territoriale ou établissement public de coopération intercommunale.

La cotisation totale de TFPB comprend donc une cotisation payée à la commune, une cotisation payée à l'intercommunalité, une cotisation payée au département, une cotisation payée à la région ainsi que, le cas échéant, une cotisation versée au syndicat de communes. *A la TFPB en elle-même, s'ajoutent les frais de gestion prélevés par l'Etat qui correspondent à 8% du montant de la taxe.*

L'observatoire de l'UNPI n'a pas tenu compte dans ses calculs de la cotisation versée au syndicat de communes ainsi que des frais de gestion de la TFPB prélevés par l'Etat.



Chaque année, les collectivités territoriales (région, département, intercommunalité et commune) votent les taux et l'Etat revalorise la base d'imposition de la taxe foncière.

A noter : Sur l'avis d'imposition de taxe foncière figurent également deux taxes additionnelles à la taxe foncière : la taxe spéciale d'équipement et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. **L'observatoire de l'UNPI n'a pas tenu compte dans ses calculs des cotisations versées au titre de ces deux taxes.**

> La base d'imposition de la TFPB : notion fondamentale

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de ces propriétés, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50% couvrant les frais et charges de gestion et d'entretien (assurance, amortissement, réparations,...).

Base d'imposition = valeur locative cadastrale – abattement de 50%

La valeur locative de chaque propriété est déterminée par l'administration fiscale et figure sur l'avis d'imposition de taxe foncière. Elle correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. Elle est déterminée par référence aux loyers pratiqués au 1^{er} janvier 1970 et n'a été actualisée qu'une seule fois, en 1980.

La valeur locative cadastrale d'une propriété n'est pas une valeur figée :

- Chaque année, la base d'imposition de chaque propriété bâtie est majorée par application d'un coefficient forfaitaire fixé au niveau national par la loi de finances. Pour 2009, ce coefficient est de 1,025 ; ce qui correspond à une augmentation de 2,5% de la base d'imposition des propriétés bâties entre 2008 et 2009.
- La valeur locative d'une propriété peut également varier si des changements viennent l'affecter. Par exemple, en cas d'agrandissement (pièce supplémentaire, véranda, garage...), la base d'imposition de cette propriété sera augmentée pour tenir compte de l'agrandissement.

L'observatoire des taxes foncières de l'UNPI porte uniquement sur des propriétés qui n'ont subi aucun changement de base à la suite, par exemple, de travaux, et qui ne sont pas exonérées de TFPB par une disposition spéciale.

L'observatoire des taxes foncières de l'UNPI tient compte des actualisations annuelles de la base d'imposition intervenues, entre 2004 et 2009, pour calculer l'évolution de la cotisation de TFPB payée par le contribuable (soit une augmentation d'environ 9,86% de la base d'imposition entre 2004 et 2009).

> Observatoire UNPI : explications

L'observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties de l'UNPI existe depuis quatre ans et a pour objectif d'estimer l'évolution de la cotisation de TFPB payée par les propriétaires sur une période donnée.

Nos sources

L'observatoire des taxes foncières de l'UNPI est réalisé à partir de données issues du site internet de la Direction générale des impôts (www.impots.gouv.fr).

Les données issues de ce site, qui sont à l'origine de nos calculs, ne peuvent se substituer aux éléments qui figurent sur les avis d'imposition et qui font foi.

En cas d'erreur due à une information erronée ou à un problème dans l'interprétation des données, l'UNPI s'engage à diffuser sur son site internet les données corrigées.

Pour cette quatrième édition, l'UNPI estime l'évolution, entre 2004 et 2009, de la cotisation de TFPB payée par les contribuables ; le terme « cotisation de TFPB » correspondant à la somme des cotisations communale, intercommunale, départementale et régionale.

A l'heure où l'observatoire des taxes foncières a été réalisé, les données pour l'année 2010 n'étaient pas publiées sur le site internet de la Direction générale des impôts (www.impots.gouv.fr). Les résultats présentés ne tiennent donc pas compte de l'année 2010.

Dans les tableaux consultables sur le site internet de l'UNPI (www.unpi.org), le chiffre présenté pour chaque commune est une estimation, en pourcentage, de l'évolution entre 2004 et 2009 du montant de la cotisation de TFPB payée par les propriétaires d'immeubles bâtis dans cette commune. Ce chiffre ne se résume donc pas à l'évolution du taux communal mais représente l'augmentation de la somme payée au titre de la TFPB, entre 2004 et 2009.

Exemple

	<i>en %</i>
Ville	Evolution de la cotisation de TFPB entre 2004 et 2009
Paris	65,49

Les propriétaires d'un immeuble bâti à Paris ont connu entre 2004 et 2009 une augmentation de 65,49% de leur cotisation de TFPB.