

Trois exemples de détection de la surtaxe en matière de taxe foncière

(© fiche créée par Philippe IMBERT – Atelier des taxes locales)

1^{er} Exemple : Un local type non approprié a été retenu par l'administration fiscale

La Société T. est propriétaire d'un immeuble situé à Bordeaux, près de la gare.

Le quartier dans lequel est situé l'immeuble n'est pas engageant : dégradation des immeubles, présence de prostituées, tapage nocturne, ...

La Société T. trouve la note de taxe foncière pour cet immeuble de 240 m² (pondéré) trop élevée.

Après demande de la Fiche n° 6675 et examen du PV des locaux types de la ville, il apparaît que :

- l'immeuble est évalué par comparaison avec un local type situé dans un autre quartier, plus éloigné de la gare et beaucoup plus bourgeois et tranquille,

- le tarif du local type est de 150 F (22,87 €) le m²,

- deux locaux types existent dans le quartier de l'immeuble de la Société T., connaissant les mêmes dégradation des immeubles, présence de prostituées, tapage nocturne, ...

- ces deux locaux types ont respectivement un tarif de 102 F (15,55 €) et 83 F (12,65 €) au m².

La réclamation contentieuse auprès du Centre des impôts fonciers permet, après visite de l'immeuble, de modifier le local type et de faire retenir le local à 102 F (15,55 €) comme terme de comparaison.

Un dégrèvement est accordé à la Société T. sur 5 années (dont 3 années à titre gracieux).

L'économie annuelle pour la Société T est de 48 F (7,32 €) x 240 m² = 11.520 F (1.756,80 €).

2^e Exemple : L'immeuble n'est pas classé dans la bonne catégorie

Monsieur D. est propriétaire d'un immeuble situé dans le quartier de la cathédrale à Albi.

Il compare avec son oncle qui est aussi propriétaire au centre ville d'Albi, le montant des taxes foncières des deux immeubles : celle de Monsieur D. est plus élevée de 50%, alors que les deux immeubles ont une superficie identique de 250 m².

Après demande de la Fiche n° 6675 et examen du PV des locaux de référence de la ville, il apparaît :

- que l'immeuble de Monsieur D. est classé en 3^e catégorie (celui de son oncle est en 5^e catégorie).

- que les critères de la 3^e catégorie (selon l'article 324H-I de l'Annexe III du CGI) ne sont pas réunis : en effet, l'immeuble de Monsieur D., s'il a bien une très bonne qualité de construction, ne dispose ni de pièce de réception, ni de plusieurs salles d'eau.

Un réclamation contentieuse sera nécessaire pour que l'administration fiscale reconnaisse que la catégorie retenue n'est pas la plus adaptée.

Le passage de 3^e en 4^e catégorie entraîne une baisse de la valeur locative de l'immeuble.

Sur les deux années sur lesquelles porte la réclamation, Monsieur D obtient un dégrèvement. La nouvelle valeur locative lui est acquise pour les années futures.

3^e Exemple : La répartition des superficies de l'immeuble n'est pas correcte

Madame F. est propriétaire du premier étage d'un immeuble près de Montpellier.

Interpellée par le montant de la taxe foncière qu'elle paie, montant qui a tendance à augmenter chaque année, Madame F. se renseigne.

Le premier étage a une superficie de 1200 m² déclarée par la propriétaire.

Après demande de la Fiche de calcul n° 6675, il apparaît qu'aucune pondération n'a été appliquée en fonction de la partie bureau, d'une part (855 m²) et de la partie espaces de rangement et dégagements, d'autre part (345 m²).

Si un coefficient 1 (soit 855 m²) peut être retenu pour la partie bureau, le coefficient peut être réduit à 0,33 (soit 345 x 0,33 = 115 m²) pour la partie espaces de rangement et dégagements, dont l'utilité est moindre. La superficie taxable est donc ramenée de 1200 m² à 970 m² pondérés (- 230 m²).

La Fiche de calcul n° 6675 permet de connaître le tarif du local de référence : 10,21 €/m².

Il faudra aller jusque devant le tribunal administratif pour faire entendre raison à l'administration fiscale, **l'économie annuelle générée étant de 230 m² x 10,21 €/m² = 2.348,30 €.**

Cerise sur le gâteau, la réduction de la valeur locative obtenue pour la taxe foncière a une incidence sur le calcul de la taxe professionnelle que paie également Madame F et qui sera réduite à son tour.