

Guide sur la taxe foncière

Description

La [taxe foncière](#) fait partie des moyens dont disposent les collectivités territoriales pour financer divers biens et services. À partir de ces recettes fiscales que tout propriétaire d'un immeuble se doit de payer, ces institutions ont la possibilité d'assurer la mise en place et l'entretien des infrastructures, telles que les établissements scolaires ou les routes.

Cette taxe peut se cumuler avec d'autres types de charges, pour ne citer que la cotisation foncière. Les biens immobiliers qui y sont soumis sont des propriétés bâties ou non bâties, à l'exception des biens exonérés comme les logements sociaux et des cas de dégrèvement. Les propriétaires, quant à eux, peuvent être des personnes physiques ou morales.

[Modèles de contrats de location](#)

La taxe foncière, en quoi elle consiste ?

Les institutions publiques sont chargées de mettre en place et de **gérer divers biens et services publics**. Elles tirent les ressources nécessaires pour accomplir cette mission auprès des contribuables, c'est-à-dire les personnes actives qui sont soumises à une certaine [fiscalité](#).

La taxe foncière s'inscrit dans cette logique. Il s'agit **d'un impôt local en vigueur sur le territoire français se rattachant aux biens immobiliers** qui s'y trouvent. Elle est imputable aux propriétaires desdits biens, que ce soit des particuliers, des entreprises ou une autre entité qui dispose de la personnalité morale.

Fonctionnement

Les recettes fiscales récoltées à partir des divers types d'impôts vont garnir les caisses de l'État. **La taxe foncière fait partie de celles qui sont destinées à être utilisées par des collectivités locales** comme les :

- Départements ;
- Intercommunalités ;
- Communes.

Elles ont été mises en place pour donner à ces dernières les moyens financiers qui leur permettent de jouir d'une certaine autonomie. Elle est collectée chaque automne à partir des versements des contribuables et **doit servir à financer la mise en place d'infrastructure à usage collectif et des services publics** aussi divers que :

- L'achat des équipements sportifs ;
- L'entretien de la voirie.

Bon à savoir : même si cet impôt bénéficie aux collectivités susmentionnées, l'État est en droit de conserver une part pour se dédommager des frais inhérents à l'opération allant de sa collecte à son reversement.

Champ d'application

Concernant la taxe foncière, **les contribuables concernés sont les propriétaires des biens immobiliers ou les éventuels usufruitiers**. Il s'agit d'une imposition annuelle applicable aux propriétés bâties et aux propriétés non bâties, même dans le cas où celles-ci seraient données en location. Concrètement, elle concerne les divers biens suivants :

- Locaux servant de lieu d'habitation ;
- Locaux utilisés pour un usage professionnel ;
- Terrains, exception faite des petites parcelles d'environ 500 m² attenantes aux maisons et qui servent de jardin ;
- Parkings ;
- Bateaux aménagés et restant amarrés.

Dégrèvements

Le dégrèvement est une **libération totale ou partielle d'une charge fiscale**.

Concernant la taxe foncière, il se fait d'office lorsque cette imposition porte sur le lieu d'habitation principal d'une personne dont l'âge, à la date du 1^{er} janvier de l'année d'imposition, varie entre 65 et 75 ans et avec un revenu fiscal de référence (RFR) en dessous du seuil mentionné dans le Code général des impôts.

Concrètement, **ce dégrèvement est de 100 euros, applicable lors du calcul de la taxe foncière**

concernée. La vacance ou l'inexploitation d'un immeuble peut également en être la cause. Pour que cette mesure soit applicable, il faut que le bien immobilier en question soit un logement loué pour servir de lieu d'habitation ou qu'il soit utilisé comme local industriel ou commercial.

De plus, la vacance ou l'inexploitation du logement doit être indépendante de la volonté du propriétaire. En effet, **le dégrèvement peut intervenir à la suite d'un événement imprévu** (comme une catastrophe naturelle ou un incendie) qui touche l'intégralité de l'immeuble ou d'une partie qui est mise en location ou qui est exploitée séparément. Normalement, sa durée ne doit pas dépasser les trois mois suivants la survenue de l'élément déclencheur.

Pour **procéder au calcul de ce dégrèvement**, il faut prendre en compte l'intervalle de temps qui s'écoule entre le premier jour du mois faisant suite à l'inexploitation ou à la vacance et le jour où celle-ci a pris fin.

Base d'imposition

Servant à fixer l'imposition, elle varie suivant qu'il s'agit d'une propriété bâtie ou d'une propriété non bâtie. Pour la première, cette base d'imposition, à savoir le revenu cadastral, **équivalut à la moitié de sa valeur locative**.

Quant au deuxième, elle s'élève à 80 % de sa valeur locative. Que ce soit pour l'une ou pour l'autre, **à la base d'imposition viendra s'ajouter le taux de revalorisation**. Pour l'année 2023, celui-ci est fixé à 1,071 %.

Modalités d'établissement

Il est nécessaire de **prendre en compte divers éléments pour établir la taxe foncière applicable à un bien** immobilier précis. L'administration fiscale applique la même règle de base pour tous les cas qui se présentent à elle. Le calcul de cette imposition implique de prendre en compte :

- Le revenu cadastral ;
- Le taux que la collectivité territoriale concernée propose (et qui doit être en compte lors du calcul du montant exact de cette imposition) ;
- La [valeur locative](#) cadastrale.

À noter : la valeur locative cadastrale est un montant correspondant à un loyer théorique annuel que percevrait le propriétaire d'un immeuble s'il consentait à le mettre en location.

Quelles sont les entreprises concernées par l'impôt ?

À partir du moment où une entreprise est immatriculée au [registre du commerce et des sociétés](#), elle est dotée de la personnalité morale. Celle-ci lui permet de **disposer d'un patrimoine qui lui est propre, y compris des biens immobiliers.**

Lorsqu'elle acquiert le titre de propriétaire de ce type de biens, elle est **automatiquement soumise aux charges qui s'y rattachent, parmi lesquelles figure la taxe foncière.** Cette dernière peut s'appliquer autant pour les propriétés bâties que pour les propriétés non bâties. Pour pouvoir y être soumis, il faut que l'entreprise soit la propriétaire d'un immeuble qui peut être catalogué dans l'une ou dans l'autre.

Concrètement, une société est soumise à la **taxe foncière sur les propriétés bâties** lorsqu'elle dispose d'une construction répondant à tous les critères pour être catégorisée comme étant un bâtiment et d'un terrain qui est rattaché, lui servant de dépendance immédiate et indispensable.

Elle est soumise à la **taxe foncière sur les propriétés non bâties** lorsqu'elle dispose d'un terrain, peu importe qu'il puisse accueillir une construction ou non. La société doit s'en acquitter pour les immeubles qui figurent parmi les actifs de son patrimoine, même si elle ne l'utilise pas pour son exploitation.

Cette obligation reste **valable si la société les loue ou propose de les mettre en crédit-bail immobilier.** Outre le propriétaire, la taxe foncière est applicable à l'usufruitier. De ce fait, une société y est automatiquement soumise à partir du moment où une autre personne lui cède l'usufruit d'un bien immobilier.

Bon à savoir : une société peut être soumise à la taxe foncière et à la [cotisation foncière des entreprises](#) (CFE) pour un même bien immobilier.

Quelles sont les propriétés imposées par la taxe ?

L'appellation de taxe foncière peut induire les non avertis en erreur. En effet, beaucoup pensent qu'il s'agit d'une seule forme d'imposition. Pourtant, **ce terme sert à désigner deux éléments distincts**, à savoir la :

- TFPB ou taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- TFPNB ou taxe foncière sur les propriétés non bâties.

TFPB

Comme son nom le laisse deviner, la taxe foncière sur les propriétés bâties est une **imposition applicable aux propriétés bâties**. Pour permettre aux contribuables d'appréhender sa portée, le bulletin officiel des finances publiques ou Bofip offre une définition des propriétés bâties. Elles font d'abord référence aux constructions qui s'élèvent au-dessus du sol.

Il s'agit de tous les **biens qui sont fixés au sol et qui s'apparentent à des bâtiments**. En raison de cette caractéristique essentielle, ils ne peuvent être déplacés d'un lieu à un autre sans opérer quelques actes de démolition.

Dans la liste des **éléments qui sont soumis d'office à cette imposition**, on retrouve les :

- Maisons (au sens traditionnel du terme) ;
- Divers autres locaux qui servent d'habitation, y compris les appartements ;
- Bâtiments servant à des fins industrielles, commerciales ou professionnelles ;
- Ateliers, peu importe leur utilisateur ;
- Hangars ;
-

Toutefois, la définition susmentionnée fait mention de certains biens qui, en raison de leur nature, ne sont pas des **immeubles bâtis dans la catégorie des propriétés bâties**. Il s'agit notamment des :

- Terrains industriels ;
- Bateaux, lorsqu'ils se situent à un point fixe et servent comme lieu d'habitation ou de local pour réaliser une activité commerciale ;
- Dépendances et les terrains qui sont rattachés à une construction.

TFPNB

Le Bofip fait également mention de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Sous

cette appellation sont réunis **tous les terrains qui produisent ou sont susceptibles de produire des revenus**. En conséquence, cette imposition s'applique sur les éléments suivants :

- Terres et serres utilisées à des fins agricoles ;
- Voies à usage privé ;
- Sols accueillant les chemins de fer ;
- Carrières ;
- Marais ;
- Marais salants ;
- Jardins et parcs.

Qui en est exonéré ?

En principe, la taxe foncière est applicable à toute personne physique ou morale qui est le propriétaire ou l'usufruitier d'un bien immobilier. Par conséquent, **les simples locataires n'ont pas à s'acquitter de cette charge**. Des exonérations permanentes ou temporaires peuvent profiter également aux contribuables qui remplissent toutes les conditions nécessaires.

Exonérations temporaires

Les logements neufs et assimilés peuvent bénéficier d'une exonération temporaire, peu importe la destination de ceux-ci (logement locatif, lieu de résidence principale ou secondaire). Cet avantage, pour le paiement de la taxe foncière, peut être total ou partiel au cours d'une durée de deux ans. Pour en bénéficier, le propriétaire d'un bien répondant aux critères doit, au cours des 90 jours qui suivent la fin des travaux de construction ou de rénovation, s'adresser au centre des impôts fonciers pour effectuer une déclaration.

Cette exonération temporaire totale ou partielle **peut également s'appliquer aux logements sociaux**. Pour en bénéficier, ils doivent bénéficier d'une décision favorable émanant des collectivités territoriales dont ils dépendent.

Exonérations permanentes

Ce type d'exonération **s'applique à certains biens immobiliers**. Il s'agit des :

- Immeubles publics servant à la réalisation d'un service public et ne produisant aucun revenu ;

- Édifices servant de lieu de culte ;
- Bâtiments ruraux exclusivement dédiés à des exploitations rurales.

Comment calcule-t-on la taxe foncière ?

C'est à l'administration fiscale qu'incombe la tâche de calculer la taxe foncière que les contribuables doivent payer annuellement. Le calcul diffère **suivant qu'il s'agit d'une propriété bâtie ou d'une propriété non bâtie**.

Pour la première, le montant de la taxe foncière est obtenu à partir du produit du revenu cadastral de l'immeuble (qui est égal à la moitié de sa valeur locative) avec le taux que la collectivité territoriale concernée a préalablement déterminé. Pour le second type de bien immobilier, **la même formule s'applique, sauf que le revenu équivaut à 80 % de sa valeur locative**.

Avant de procéder à ce calcul, il est essentiel de **déterminer la valeur locative cadastrale de la propriété**. Ce terme sert à désigner le montant théorique du loyer qui serait applicable au bien en question si son propriétaire l'avait loué. Il peut changer chaque année afin de s'aligner à l'évolution des loyers. Concrètement, la détermination de cette valeur locative s'effectue au cas par cas. La formule applicable est la suivante :

Surface pondérée du local x tarifs de la catégorie x coefficients de localisation
--

À noter : à partir de divers critères, comme la qualité de la construction ou le niveau de confort, 8 catégories de locaux existent aujourd'hui. C'est la commune qui fixe la catégorie de l'immeuble, suivant ses spécificités, et applique le tarif qui lui correspond.

Concernant le **taux d'imposition**, ce sont les collectivités locales qui doivent les déterminer chaque année. Plus précisément, ce sont les communes dans lesquelles les biens sont situés ou les établissements publics de coopération intercommunale qui procèdent au vote de ces taux applicables à la taxe foncière.

Quand et comment payer la taxe ?

Les propriétaires des biens immobiliers doivent **s'en acquitter au cours de chaque année**. Au cours du dernier trimestre de l'année, les contribuables reçoivent l'avis de taxe foncière qui s'y rattache. Ce document fait mention de l'assiette de cette imposition, de la somme exacte à payer et de la date butoir du paiement.

La date de cette échéance varie suivant le mode de règlement. Pour les modes de

paiement physiques, que ce soit en espèces, par chèque ou par titre interbancaire, **l'échéance est généralement fixée au 15 octobre.**

À noter : la même date s'applique aux virements bancaires. Les contribuables peuvent réaliser le paiement en ligne. L'échéance est fixée au 20 octobre.

Quelle différence entre la taxe d'habitation et la taxe foncière ?

Un bien immobilier est **soumis à divers types d'imposition**. Parmi ceux-ci, on distingue la taxe foncière et la [taxe d'habitation](#). Toutes les deux sont des impôts locaux, mais les contribuables ne sont pas les mêmes.

Pour la taxe foncière, c'est le propriétaire du bien qui doit s'en acquitter. Par ailleurs, **le locataire est généralement tenu de régler la taxe d'habitation**. Mais dans l'éventualité où ce logement ne serait pas loué, ce ne sera pas non plus à lui d'en effectuer le paiement.

FAQ

Quelles sont les sanctions concernant la taxe foncière ?

Si, après que l'institution responsable a procédé à une mise en demeure pour les inciter à déclarer, l'imposition se fait d'office, avec une majoration de 100 %. Le contribuable se voit appliquer une pénalité de 10 % de la taxe foncière pour chaque mois de retard dans sa déclaration ou son paiement, sans dépasser la limite fixée à 30 %.

Comment faire pour payer la taxe d'habitation ?

Les personnes qui sont assujetties à la taxe d'habitation reçoivent préalablement des avis trois semaines avant l'échéance fixée pour le paiement. Cette échéance est généralement fixée au 15 novembre pour les paiements physiques, que ce soit par chèque ou en espèces. Elle est repoussée de cinq jours lorsque les paiements

s'effectuent en ligne.

Qu'est-ce qu'une taxe sur les logements vacants ?

Certaines grandes villes ont mis en place une imposition qui cible les logements parfaitement habitables, mais qui sont restés inoccupés depuis une année ou plus. Son montant équivaut à 12,50 % de la valeur locative au cours de la première année de vacance. À partir de la seconde année, ce taux est de 25 %.