

$$\text{Taxe foncière} = \text{Valeur locative cadastrale} \times \text{Taux d'imposition}$$

Crissey le 4 octobre 2024

« Monsieur le Maire vous informe »

Taxe foncière

La taxe foncière 2024 arrivant dans vos boîtes aux lettres et plusieurs habitants m'ayant demandé des précisions sur leur taxe foncière, je trouve opportun aujourd'hui de vous faire parvenir une analyse personnelle ayant pour but de vous informer sur les modalités de calcul de cette taxe et sur ses évolutions ces dernières années. N'étant pas un expert des finances publiques mon analyse peut comporter quelques imprécisions ou omissions. Mais j'ai essayé de rendre accessible et compréhensible la lecture de votre avis d'impôts locaux relatif aux taxes foncières. Je n'aborde dans ce message que les propriétés bâties.

1) Calcul de la taxe foncière

Le montant de la taxe foncière est calculé en multipliant la valeur locative cadastrale de votre propriété bâtie par les taux d'imposition applicables.

2) La valeur locative cadastrale

La valeur locative cadastrale est l'une des bases servant au calcul de la taxe foncière.

Elle représente le niveau de loyer théorique annuel que la propriété concernée pourrait produire si elle était louée dans des conditions normales.

Cette valeur locative est mise à jour tous les ans par actualisation ou revalorisation.

La valeur locative cadastrale est actualisée en fonction des changements, constatés par les services fiscaux ou déclarés par les propriétaires comme l'agrandissement de la surface habitable, l'accomplissement de gros travaux ou l'achat ou construction d'équipement(s) supplémentaire(s) (garage, piscine, véranda,...).

La valeur locative cadastrale est revalorisée chaque année au moyen d'un coefficient forfaitaire qui tient compte de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH).

2.1) Actualisation de la valeur locative cadastrale

Rôle des propriétaires

Il revient au propriétaire d'un bâtiment de déclarer tout changement.

La valeur locative cadastrale sera donc revue en conséquence par les services fiscaux.

Le propriétaire peut aussi avoir perdu le bénéfice d'une exonération temporaire.

Un propriétaire peut donc être à l'origine d'une augmentation de la valeur locative cadastrale et donc de sa taxe foncière.

Rôle des services fiscaux

Afin de mettre à jour les bases d'imposition de la taxe foncière, les services fiscaux opèrent un suivi permanent des changements relatifs aux propriétés bâties de chaque commune qu'il s'agisse des constructions nouvelles, des démolitions, des additions de construction, des changements d'affectation, voire des rénovations conséquentes. Ce suivi est matérialisé sur les "**listes 41**" qui recensent toutes les modifications.

Les services fiscaux suivent en permanence et mettent à jour les valeurs locatives cadastrales de vos propriétés bâties.

Rôle de la mairie dans l'évolution de la valeur locative cadastrale

Ces listes 41 sont mises à disposition de la commune par les services fiscaux une fois par an sur le Portail Internet de la Gestion Publique (PIGP) ou, à défaut, envoyées sur support papier.

Ces listes 41 sont donc contrôlées et mises à jour une fois par an par la commission communale des impôts directs (CCID) de la commune de Crissey qui est composée de 9 membres : le maire ou l'adjoint délégué, président, et 8 commissaires.

La CCID :

- dresse la liste des locaux de référence pour déterminer la valeur locative des biens affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, détermine leur surface pondérée et établit les tarifs d'évaluation correspondants ;
- participe à l'évaluation des propriétés bâties notamment en déterminant la catégorie (8 catégorie allant de grand luxe à très médiocre) et les équivalences superficielles en m² des éléments de confort et d'équipement du local ;
- participe à l'élaboration des tarifs d'évaluation des propriétés non bâties ;
- formule des avis sur des réclamations portant sur une question de fait relative à la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères .

Son rôle est **consultatif**. En cas de désaccord entre l'administration et la commission ou lorsque celle-ci refuse de prêter son concours, **les évaluations sont arrêtées par l'administration fiscale**.

La commune de Crissey, à titre consultatif, participe à la détermination des valeurs locatives cadastrales de vos propriétés bâties.

2.2) Revalorisation de la valeur locative cadastrale

La valeur locative cadastrale est revalorisée chaque année au moyen d'un coefficient forfaitaire qui tient compte de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) publié par l'INSEE au mois de novembre précédent la taxation (novembre 2023 pour la taxe foncière 2024).

L'IPCH mesure la variation des prix des biens et services consommés par les ménages dans l'Union européenne. Il est calculé par Eurostat et est utilisé pour mesurer l'inflation de manière comparable dans tous les pays de l'Union européenne.

L'IPCH est conçu pour évaluer la stabilité des prix et n'a pas vocation à être un indice du coût de la vie.

Cet indice qui commence en janvier 1996 est calculé, depuis janvier 2016, en base 100 en 2015.

Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH)		% augmentation calculé	% augmentation feuille d'impôt
Novembre 2024			
Novembre 2023	121,32	3,8775 en 2024	3,92 en 2024
Novembre 2022	116,81	7,0767 en 2023	7,08 en 2023
Novembre 2021	109,09		4,39 en 2022
Novembre 2020	105,50		0,19 en 2021
Novembre 2019	105,27		1,27 en 2020
Novembre 2018	104		2,16 en 2019
...	...		
2015	100		

Le pourcentage d'augmentation forfaitaire d'une année sur l'autre peut être calculé de la façon suivante :

% forfaitaire année N = ((indice de novembre année N-1 – indice de novembre année N-2) / indice de novembre année N-2) x 100.

Pour 2024, nous avons donc $((121,32 - 116,81) / 116,81) \times 100 = (4,51 / 116,81) \times 100 = 3,8775 \%$

Pour 2023, nous avons eu $((116,81 - 109,09) / 109,09) \times 100 = (7,72 / 109,09) \times 100 = 7,0767 \%$

Je ne suis pas en mesure d'expliquer les petites différences entre le pourcentage calculé et le pourcentage retenu sur vos avis d'imposition mais vous aurez compris l'idée générale. Si vous voulez aller plus loin, il vous est toujours possible de vous adresser aux services fiscaux.

3) Taux d'imposition

En ce qui concerne les taux applicables : ils sont votés chaque année par le conseil municipal de Crissey et le conseil communautaire du Grand Chalon. Ceux-ci peuvent ainsi chaque année décider de les réduire, de les maintenir au même niveau que l'année précédente ou encore de les augmenter, ce qui a un impact sur le montant de votre cotisation.

Pour les propriétés bâties le tableau ci-dessous présentent pour les dix dernières années les taux imposition retenus par la commune de Crissey, la communauté d'agglomération Le Grand Chalon et le département que vous pouvez contrôler sur vos avis d'imposition. Pour information le taux de la taxe d'ordures ménagères vous est également présenté.

Années	Taux d'imposition de la commune de Crissey en %	Taux d'imposition du Grand Chalon en %	Taux d'imposition du département en %	Taxe ordures ménagères en %
2024	37,38	2,00		9,87
2023	37,38	2,00		9,87
2022	37,38	2,00		9,87

2021	37,01	2,00		9,87
2020	16,93	2,00	20,08	9,87
2019	16,93	2,00	20,08	9,87
2018	16,93	2,00	20,08	9,87
2017	15,97	2,00	20,08	9,87
2016	15,66	2,00	20,08	9,87
2015	15,35	2,00	20,08	9,87
2014	15,05	2,00	20,08	9,87

Vous pouvez constater un changement important de taux d'imposition de la commune en 2021 du à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales qui est compensé par le transfert aux communes de la part départementale de taxe foncière sur les propriétés bâties. Le montant de cette compensation correspond globalement à la ressource perdue.

Vous pouvez constater que la commune de Crissey a décidé à l'unanimité de ne pas augmenter son taux ces trois dernières années. La commune se prive ainsi d'une source importante de revenus qui aurait permis d'augmenter son budget de fonctionnement et d'investissement.

Vous pouvez constater que la communauté d'agglomération n'a pas augmenté son taux d'imposition ni le taux de sa taxe d'ordures ménagères ces dix dernières années.

Bien que les taux d'imposition ne changent pas, les augmentations de vos cotisations, sont pour le moment, uniquement dues à l'application de taux de revalorisation forfaitaires de votre cotisation pour la propriété bâtie (3,92 % pour la commune comme présenté au paragraphe 2.2, 4,00 % pour le Grand Chalon et 3,88 % pour la taxe d'ordures ménagères en 2024).

En conclusion, la commune de Crissey et la communauté d'agglomération Le Grand Chalon sont les seules instances qui s'engagent à ne pas augmenter vos cotisations de taxe foncière, se privant ainsi de ressources importantes pour mener à bien leurs différents projets.

J'espère avoir été suffisamment clair. Si vous avez des questions n'hésitez pas à les poser sur contact@mairie-crissey.fr.

Lors d'une prochaine information, j'aborderai le sujet de la taxe d'ordures ménagères.