



## Taxe foncière 2020 : vous risquez de payer plus dans les années à venir

**TAXE FONCIERE 2020.** La taxe foncière a explosé en dix ans, selon l'UNPI. Plusieurs facteurs devraient conduire à son augmentation dans les années à venir. [Mis à jour le 21 octobre 2020 à 14h52] 31,4%. C'est l'augmentation moyenne de la taxe foncière entre 2009 et 2019, selon l'Observatoire de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). C'est trois fois plus que l'inflation sur la même période et six fois plus que la hausse des loyers !", s'insurge le directeur de l'UNPI dans les colonnes du Parisien Tout porte à croire que le montant de l'impôt local va encore peser lourdement sur les finances des propriétaires. Les collectivités locales, confrontées à la disparition progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales d'ici 2023, voient leurs ressources s'amenuiser. Outre les petites taxes (TEOM, TSE, TASA, taxe Gemapi), la taxe foncière serait donc perçue comme un levier pour regonfler leurs finances. Résultat, les propriétaires risquent d'assister à une hausse du taux appliqué par leur commune dans les années à venir.

A cela s'ajoute une réforme peu connue : celle qui doit conduire à la revalorisation des valeurs locatives (lire plus bas). Pour rappel, elles servent de base au calcul de l'impôt local. Or celles-ci sont fondées sur les conditions du marché locatif dans les années 1970, et donc aujourd'hui jugées périmées. Si les premiers effets ne doivent pas intervenir avant 2026, force est de constater que, depuis l'an dernier, certains propriétaires ont déjà vu leur taxe foncière exploser du fait d'un ajustement de la valeur locative cadastrale.

A noter : vous n'avez toujours pas réglé votre taxe foncière ? C'est trop tard. La date limite de paiement de la taxe foncière était fixée au 20 octobre à minuit pour le règlement en ligne. Le prélèvement du fisc sera effectif le 26 octobre. Pour le paiement non-dématérialisé, l'échéance était programmée le 15 octobre dernier.

Voté l'an dernier, le budget 2020 a donné des précisions sur la réforme de la taxe foncière. Elle doit permettre la révision des valeurs locatives cadastrales devenues obsolètes, car établies à partir des conditions du marché locatif dans les années 1970. Cette réforme est explosive. Et pour cause, elle pourrait entraîner une forte hausse du montant de la taxe foncière. Nombreux sont ceux qui ont déjà constaté l'effet de la revalorisation : 130 000 foyers, selon le ministre de l'Action et des comptes publics en 2019.

Pour certains, le montant de la taxe foncière a même explosé (+136%), indiquait l'UNPI en 2019 (Union nationale des propriétaires immobiliers). Le ministère de l'Economie s'était voulu rassurant et indiquait que les effets de cette réforme seront "lissés sur une longue période" de plusieurs années. Les premiers effets n'interviendront pas avant 2026, pouvait-on lire dans le projet de loi de finances 2020.

Si la taxe foncière n'a pas vocation à disparaître, la taxe d'habitation, elle, a commencé sa mue. Depuis 2018, le gouvernement a engagé une réforme permettant sa suppression pour l'impôt portant sur les résidences principales. Vous souhaitez en savoir davantage. Consultez notre dossier dédié :

Comme la taxe d'habitation, le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties repose sur deux valeurs distinctes. La première est le revenu cadastral. Il correspond à la valeur locative cadastrale, diminuée d'un abattement de 50%. Cette valeur correspond à la somme annuelle théorique de loyer qu'il faudrait déboursier si le bien était loué. Elle est établie à partir d'une dizaine de critères. Créées à partir des conditions du marché locatif en 1970, les valeurs locatives cadastrales ont vocation à évoluer, car elles sont aujourd'hui jugées obsolètes (lire plus bas). Le fisc procède ainsi à une révision au cas par cas. Si votre bien a été grandi ou modifié, cette valeur est susceptible de changer. La valeur locative est ensuite multipliée par le taux d'imposition (lire plus bas), déterminé par la collectivité locale.

La construction d'une piscine renchérit la valeur locative cadastrale de votre bien. En clair, vous

risquez de voir le montant de votre taxe foncière s'accroître. "Une piscine vient faire grossir de 5 à 10% le montant de la taxe foncière", a estimé **Karl Toussaint du Wast**, cofondateur de **Netinvestissement** auprès de Capital . Ayez toutefois à l'esprit que si vous prenez le parti d'en construire une, vous pouvez bénéficier d'une exonération de taxe foncière durant deux ans (lire plus haut).

Le site des collectivités locales met à disposition un fichier dans lequel figure l'évolution des taux votés de taxe d'habitation et de taxe foncière pour les années 2016, 2017 et 2018, ici . Le cabinet FSL, lui, a recensé le taux d'imposition des grandes collectivités locales pour l'année 2020 ici . Ils restent globalement stables. Certains auront même le plaisir de constater qu'il baisse dans leur ville. C'est notamment le cas de Caen (-0,6%), de Bordeaux (-0,6%), de Nice (-8,1%) ou encore d'Antibes (-4%).

Pour d'autres communes, en revanche, c'est la douche froide : Ajaccio (13,9%), Belfort (5,7%), Fontenay-sous-Bois (7,5%), Vincennes (5,4%). Voici, à titre d'exemple, le taux appliqué dans plusieurs communes cette année :

Lille : 29,06%

Lyon : 18,23%

Marseille : 24,02%

Nancy : 12,44%

Nantes : 27,51%

Paris : 88,37%

Strasbourg : 22,49%

Aix-en-Provence : 17,64%

Amiens : 27,76%

Angers : 32,98%

Bordeaux : 28,92%

Brest : 24,27%

Le Havre : 29%

A noter : Nous avons strictement retenu le taux appliqué en ville. Dans le document établi par le cabinet FSL, vous pourrez également consulter le taux appliqué par le groupement, la ville et le groupement, le département, et enfin, le cumul.

Il existe deux types d'exonération de taxe foncière, celles qui portent sur les contribuables et celles qui portent sur les biens. Pour bénéficier d'une exonération totale de taxe foncière, en tant que contribuable, vous devez remplir une de ces conditions :

Vous êtes bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé AAH

Vous avez plus de 75 ans ;

Vous êtes titulaire de l'

Aspa ou

de l'Asi (allocation supplémentaire d'invalidité)

Si vous êtes concerné, ayez à l'esprit que votre revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser un certain seuil. Ce dernier est fixé à 11 098 euros pour une personne seule en 2020 et 17 025 euros pour deux parts . Attention, ces plafonds de revenus sont différents en Guadeloupe, Martinique, à La Réunion, en Guyane et à Mayotte. Vous devez également respecter des conditions dites de cohabitation, expliquées ici . Comme le rappelle Le Particulier l'exonération ne s'applique par à la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères , figurant sur votre avis d'imposition.

Et concernant les biens ? Toute construction nouvelle ou ajout de construction permet de

bénéficiaire d'une exonération de la taxe foncière durant 2 ans à partir du 1er janvier de l'année qui suit la fin des travaux. Dans le détail, il faut réaliser une déclaration auprès de votre centre des finances publiques, dans les 90 jours après la fin des travaux. Pour rappel, il s'agit de la déclaration H1 pour une maison et H2 pour un appartement.

Les bâtiments ruraux à usage agricole ne sont pas concernés la taxe foncière. Sachez que certaines collectivités permettent de ne pas être assujetti à la taxe foncière. C'est le cas si votre logement est économe en énergie et que vous avez réalisé des travaux en ce sens (ce qui peut donner lieu à une exonération partielle ou totale durant 5 ans) ou s'il est exposé à des risques particuliers par exemple. Pour connaître les exonérations de taxe foncière propres à votre commune, il convient de se renseigner auprès de son centre des finances publiques.

Si vous êtes âgé de plus de 65 ans et de moins de 75 ans au 1er janvier de l'année d'imposition, vous pouvez bénéficier d'un dégrèvement d'office de la taxe foncière et ainsi profiter d'une réduction de 100 euros. Attention, votre revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser un seuil . Le dégrèvement est appliqué d'office par le fisc. Sous conditions de revenus, un contribuable redevable de la taxe foncière peut bénéficier d'un plafonnement

"Ce dispositif permet aux contribuables concernés de bénéficier d'un dégrèvement de leur cotisation de taxe foncière supérieure à 50 % de leurs revenus", précise Bercy sur son site. Vous devez adresser une demande de plafonnement, en remplissant le formulaire n°2041-DPTF-SD, ici . Sachez qu'il est aussi possible d'obtenir une réduction de la taxe foncière si votre bien immobilier, appartement ou maison, est inoccupé. Attention, vous devrez fournir des justificatifs à l'administration fiscale

Malheureusement, il n'est pas possible de faire de simulation de votre taxe foncière, et ce, pour une raison très simple. Les critères de calcul de l'impôt local sont intrinsèquement liés à la nature de votre bien. En outre, le taux de votre commune ou collectivité évolue chaque année. "Par ailleurs, des réductions et des exonérations sont possibles sous condition de revenus et dans certaines situations", rappelle le fisc sur son site. Il préconise d'avoir de prendre contact avec le service en charge du secteur dans lequel est situé votre bien.

Les informations recueillies sont destinées à CCM Benchmark Group pour vous assurer l'envoi de votre newsletter.

Elles seront également utilisées sous réserve des options souscrites, à des fins de ciblage publicitaire.

Vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification de vos données personnelles, ainsi que celui d'en demander l'effacement dans les limites prévues par la loi.

Vous pouvez également à tout moment revoir vos options en matière de ciblage. En savoir plus sur notre politique de confidentialité

Vous avez fait le choix de ne pas être mensualisé ? Dans ce cas, la date de paiement de la taxe foncière intervient, comme tous les ans, à la mi-octobre , quelques semaines après la réception de votre avis d'impôt. Dans le détail, deux échéances ont été fixées. Elles dépendent du mode de règlement que vous retenez. Voici les dates qui s'appliquent en 2020 :

15 octobre 2020

: paiement non-dématérialisé comme le chèque

exemple, lorsque le montant de votre impôt est inférieur ou égal à 300 euros

20 octobre à minuit lorsque vous réglez en ligne sur le site des impôts

Un service en partenariat avec