



---

DROIT ADMINISTRATIF

DROIT CONSTITUTIONNEL

FINANCES PUBLIQUES

DROIT FISCAL

---

**Les taxes ménagères : les taxes foncières  
et la taxe d'habitation  
(fiche thématique)**

# TABLE DES MATIERES

---

TABLE DES MATIERES .....	2
Introduction.....	3
I – Les taxes foncières.....	4
A – La taxe foncière sur les propriétés bâties .....	4
1 – Les propriétés imposables .....	4
2 – Les propriétés exonérées .....	4
3 – La base d'imposition.....	5
4 – L'établissement de la taxe .....	6
B – La taxe foncière sur les propriétés non bâties .....	7
1 – Les propriétés imposables.....	7
2 – Les propriétés exonérées .....	7
3 – La base d'imposition.....	7
4 – L'établissement de la taxe .....	7
II – La taxe d'habitation.....	9
A – Le champ d'application de la taxe.....	9
1 – Les locaux et les personnes imposables .....	9
2 – Les exonérations.....	9
B – Le calcul de la taxe.....	11
1 – La base d'imposition.....	11
2 – L'établissement de la taxe .....	11

# INTRODUCTION

---

Les taxes ménagères comprennent trois des quatre impôts directs locaux : il s'agit, plus précisément, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et de la taxe d'habitation. Jadis, leur produit était réparti entre les différentes collectivités locales. Mais, des réformes successives, entamées à compter des années 2000, ont conduit à faire du bloc communal le seul bénéficiaire de ces taxes.

Les deux taxes foncières viennent frapper, l'une les propriétés bâties, l'autre les propriétés non bâties, dont le contribuable est propriétaire. A l'inverse, la taxe d'habitation porte sur les locaux dont le contribuable a la jouissance ou la disposition pour son habitation personnelle.

La structure de leur régime est, toutefois, la même et conduit à analyser les biens imposables, les exonérations, la base de calcul, ainsi que les modalités d'établissement de la taxe. Notamment, la base de calcul correspond, pour chacune de ces trois taxes, à la valeur locative cadastrale des biens, laquelle est censée représenter le loyer annuel que produiraient ces biens s'ils étaient loués.

Il convient, donc, d'étudier, dans une première partie, les deux taxes foncières (I) et d'analyser, dans une seconde partie, la taxe d'habitation (II).

# I – LES TAXES FONCIERES

---

Il existe deux taxes foncières : l'une sur les propriétés bâties (A), l'autre sur les propriétés non bâties (B).

Ces deux taxes relèvent d'un régime commun. Ainsi, toute propriété foncière, bâtie ou non bâtie, doit être imposée dans la commune où elle est située. Le redevable est, par ailleurs, le propriétaire, qu'il soit une personne physique ou une personne morale ; en revanche, lorsque l'immeuble est grevé d'un usufruit, la taxe est établie au nom de l'usufruitier. Enfin, la taxe foncière est établie pour l'année entière d'après les faits existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition : en d'autres termes, tout propriétaire d'un bien immobilier au 1<sup>er</sup> janvier en est redevable même s'il se dessaisit dudit bien en cours d'année.

## A – La taxe foncière sur les propriétés bâties

Cette première taxe foncière s'applique aux propriétés bâties (1) situées en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spécifique (2). Leur valeur locative (3) sert, ensuite, de base de calcul pour l'établissement de l'imposition (4).

Elle représente, en 2021, 34,3 Md €, soit une baisse de 2,4 % par rapport à l'année précédente, et bénéficie, désormais, au seul bloc communal.

### 1 – Les propriétés imposables

Les propriétés imposables comprennent les constructions proprement dites, mais aussi différents biens qui leurs sont assimilés.

Les constructions proprement dites peuvent se définir comme les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et présentant le caractère de véritables bâtiments. Il faut comprendre par-là que la construction doit être reliée au sol de telle façon qu'il soit impossible de la déplacer sans la démolir. L'on peut, notamment, citer : les habitations (maison ou appartement), les parkings ou, encore, les bâtiments commerciaux, industriels ou professionnels. Relèvent, également, de cette catégorie les aménagements faisant corps avec les constructions.

D'autres biens sont assimilés à des propriétés bâties : par exemple, les installations destinées à abriter des personnes ou des biens (ateliers, hangars, ...) ou à stocker des produits (réservoirs, cuves, silos, ...), les ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions (cheminées d'usines, ouvrages servant de support aux moyens matériels d'exploitation, ...), les ouvrages d'art et les voies de communication, à l'exception des voies publiques.

### 2 – Les propriétés exonérées

La loi prévoit un certain nombre d'exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties : celles-ci peuvent être permanentes ou temporaires, totales ou partielles, de plein droit (sans intervention des collectivités bénéficiaires) ou facultatives (sujettes à délibération des collectivités).

Différentes propriétés bénéficient, ainsi, d'une exonération permanente. Il en va ainsi des propriétés publiques, c'est-à-dire des immeubles de l'Etat et des collectivités locales lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus. Il en va, également, de même des bâtiments qui servent aux exploitations rurales (granges, écuries, greniers, ...) destinés à loger les bestiaux ou à conserver les récoltes et affectés de manière permanente et exclusive à un usage agricole. C'est, aussi, le cas des outillages et autres installations et moyens matériels

d'exploitation des établissements industriels ou, encore, des édifices affectés à l'exercice public d'un culte.

D'autres propriétés relèvent d'une exonération temporaire. C'est le cas des constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction : d'une durée de 2 ans, cette exonération est totale pour les immeubles d'habitation et partielle les autres immeubles. C'est, également, le cas des immeubles situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sauf délibération contraire des collectivités et pour une durée de 5 ans. Il en va de même des immeubles des jeunes entreprises innovantes qui réalisent des projets de recherche et de développement sur décision des collectivités et pour 7 ans.

Enfin, il convient de noter l'existence d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties de la résidence principale pour les contribuables titulaires de certaines allocations (ASPA, ASI ou AAH) ou âgées de plus de 75 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, sous réserve du respect d'un plafond de ressources. Des conditions de cohabitation sont, également, imposées aux titulaires de l'ASPA et de l'ASI.

### 3 – La base d'imposition

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties correspond à la valeur locative cadastrale du bien, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50 %. Cette valeur doit, d'abord, être déterminée initialement, puis être adaptée en fonction de la survenance de certains changements et faire l'objet d'actualisations périodiques.

La valeur locative de base est déterminée de façon différente selon la nature et l'affectation des biens.

Pour les locaux d'habitation, la valeur locative est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis dans la commune pour chaque nature et catégorie de locaux qui est elle-même fonction du cours des loyers. Cette valeur correspond, ainsi, à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. À partir de 2026, de nouvelles règles s'appliqueront : les logements seront classés en 4 sous-groupes (maisons individuelles, appartements, dépendances isolées, locaux exceptionnels) et seront évalués selon une méthode tarifaire et non plus par comparaison avec des locaux de référence comme aujourd'hui.

Pour les locaux professionnels (locaux à usage commercial ou artisanal, locaux servant à l'exercice d'une activité professionnelle non commerciale, ...), la valeur locative est déterminée, depuis 2017, selon une grille tarifaire par mètre carré fixée à partir des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Pour les établissements industriels, s'applique la méthode comptable lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis à l'impôt sur les bénéfices selon un régime réel : la valeur locative est ici égale à une quote-part du prix de revient du bien qui est, elle-même, fonction de la date d'acquisition du bien ; depuis 2021, cette valeur est diminuée de moitié.

L'évaluation initiale doit, ensuite, être mise à jour chaque année en fonction des changements qui affectent les propriétés. Certains changements sont à déclarer par le contribuable : il en va ainsi des constructions nouvelles, des changements de consistance ou d'affectation, des changements d'utilisation des locaux professionnels ou des changements de méthode d'évaluation des locaux industriels. D'autres changements doivent être constatés par l'administration : changements de caractéristiques physiques ou d'environnement.

Enfin, les valeurs locatives doivent être actualisées selon des modalités qui varient en fonction de la nature des locaux.

Pour les locaux d'habitation et les établissements industriels, la valeur locative fait l'objet d'une actualisation triennale. Mais, une seule est intervenue en 1980 ; aussi, les actualisations triennales qui auraient dues intervenir ultérieurement ont été remplacées par des revalorisations forfaitaires annuelles.

Pour les locaux professionnels, les paramètres d'évaluation sont actualisés tous les six ans : dans l'intervalle de deux actualisations, les tarifs sont mis à jour chaque année, en vue de l'établissement des impositions de l'année suivante, par application des coefficients d'évolution aux derniers tarifs publiés ; ces coefficients sont calculés à partir de l'évolution des loyers constatés chaque année.

#### **4 – L'établissement de la taxe**

Les communes votent chaque année le taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties. L'administration fiscale applique, ensuite, ce taux à la base d'imposition qu'elle a établie afin de déterminer le montant de la taxe effectivement due. A cette dernière, s'ajoutent des frais de gestion prélevés au profit de l'État en contrepartie de son rôle dans l'assiette et le recouvrement dudit impôt.

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie et perçue par voie de rôle. Les rôles généraux (ou primitifs) sont, normalement, mis en recouvrement avant la fin de l'année à laquelle ils se rapportent. Dans chaque commune où il est imposable, le redevable est, ainsi, informé par un avis d'imposition du montant à payer et des conditions d'exigibilité de la taxe. Cette dernière doit être payée dans le délai porté sur l'avis d'imposition, sous peine d'une majoration de 10 %. Lorsque son montant excède 300 €, elle doit, obligatoirement, être acquittée par prélèvement (mensuel ou à l'échéance) ou par téléversement (paiement direct en ligne).

## B – La taxe foncière sur les propriétés non bâties

Comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties, il convient d'analyser les propriétés imposables (1), les propriétés exonérées (2), la base d'imposition (3) et les modalités d'établissement de la taxe (4).

Cette taxe représente un peu plus d'1 Md € en 2021 et bénéficie au seul bloc communal.

### 1 – Les propriétés imposables

Cette seconde taxe foncière s'applique aux propriétés non bâties de toute nature situées en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spéciale.

Elle est, notamment, due pour les terrains occupés par les chemins de fer, les étangs, les salines et marais salants ou, encore, les terres et les serres affectées à une exploitation agricole.

### 2 – Les propriétés exonérées

Certaines propriétés non bâties bénéficient d'une exonération permanente, d'autres d'une exonération temporaire.

Certaines propriétés non bâties bénéficient, ainsi, d'une exonération permanente. Cette exonération peut être totale : c'est le cas pour les propriétés publiques de l'Etat et des collectivités locales affectées à un service public ou d'utilité générale et improductives de revenus, les voies publiques, les fleuves et rivières navigables ou flottables, ... Elle peut, également, être partielle : cela ne concerne, ici, que les propriétés agricoles à concurrence de 20 % (terres, prés et prairies naturels, herbages et pâturages, vignes, vergers et cultures fruitières d'arbres et arbustes, bois, landes, lacs et étangs, ...).

Relèvent, en revanche, d'une exonération temporaire (applicables de plein droit ou sur décision des collectivités bénéficiaires) : les terrains ensemencés, plantés ou replantés en bois, les terrains plantés en arbres truffiers, les terrains situés en zone humide, les terrains situés dans un site Natura 2000 gérés dans le cadre d'un contrat ou d'une charte Natura 2000, ...

### 3 – La base d'imposition

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de la propriété, diminuée d'un abattement de 20 %. Celle-ci est calculée initialement, puis peut évoluer, chaque année, en fonction de la survenance de certains changements.

La valeur locative de base de chaque parcelle résulte d'un tarif à l'hectare établi dans chaque commune par nature de culture ou de propriété. Ce tarif est issu de la révision générale des évaluations opérée en 1961, dont les résultats ont été actualisés à deux reprises (1974 et 1980). En l'absence d'actualisations par la suite, le tarif a été majoré chaque année à l'aide de coefficients forfaitaires fixés au niveau national.

Chaque année, l'évaluation des propriétés non bâties est mise à jour pour tenir compte de certains changements. Certains changements doivent être déclarés par le contribuable (changements de consistance ou d'affectation), d'autres doivent être constatés par l'administration (changements de caractéristiques physiques, tels que l'érosion, ou d'environnement).

### 4 – L'établissement de la taxe

Le processus d'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est identique à celui de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les collectivités bénéficiaires votent le taux d'imposition que l'administration applique, ensuite, à la valeur locative du bien afin de déterminer le montant de la taxe (à laquelle s'ajoutent, ici aussi, des frais de gestion perçus au profit de l'État).

La taxe peut, alors, être recouvrée par voie de rôle selon les mêmes modalités.



## II – LA TAXE D’HABITATION

---

La taxe d’habitation a été réformée en 2018. Ainsi, à compter de 2021, 80 % des ménages en sont exonérés pour leur résidence principale. Les 20 % restant en seront exonérés totalement en 2023. Cette taxe restera, toutefois, applicable aux résidences secondaires et aux logements vacants. Son produit est de 2,6 Md € en 2021 est affecté, exclusivement, au bloc communal.

Deux points doivent, successivement, être analysés : le champ d’application de la taxe (A) et le calcul de la taxe (B).

### A – Le champ d’application de la taxe

La taxe d’habitation frappe certains locaux et certaines personnes (1), mais fait l’objet de multiples mesures d’exonération (2).

#### 1 – Les locaux et les personnes imposables

Sont imposables à la taxe d’habitation, certains locaux occupés par certaines personnes.

Les locaux imposables comprennent : les locaux meublés affectés à l’habitation (locaux proprement dits et dépendances), les locaux meublés occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés non soumis à la Cotisation foncière des entreprises (CFE), les locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l’Etat et des collectivités locales, ainsi que par les établissements publics autres que scientifiques ou d’enseignement et d’assistance et les logements vacants depuis plus de deux ans.

Les personnes imposables comprennent toutes les personnes, physiques ou morales, qui ont la disposition ou la jouissance de locaux imposables, quel qu’en soit le motif (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit). L’impôt est dû dès lors que le contribuable a la possibilité d’occuper à tout moment le local meublé même si, dans les faits, il ne l’occupe pas effectivement et à condition que l’occupation soit privative, c’est-à-dire réservée à l’usage personnel du contribuable.

#### 2 – Les exonérations

L’exonération principale de taxe d’habitation concerne la résidence principale. Cette réforme, initiée en 2018, a eu pour conséquence d’exonérer de la taxe 80 % des contribuables à compter de 2021 (l’allègement prenant la forme d’un dégrèvement pour les années antérieures). Pour les 20 % des ménages restants, l’allègement a été de 30 % en 2021 et sera de 65 % en 2022. En 2023, plus aucun foyer ne paiera de taxe d’habitation sur sa résidence principale. Demeurera, en revanche, la taxe d’habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants.

D’autres exonérations de la taxe d’habitation afférente à la résidence principale sont motivées par la nature des locaux ou par celles de la personne.

Sont, ainsi, exonérés de plein droit de la taxe d’habitation : les locaux passibles de la CFE lorsqu’ils ne font pas partie intégrante de l’habitation personnelle du redevable, les bâtiments servant aux exploitations rurales, les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats ou, encore, les locaux affectés au logement des étudiants dans les résidences universitaires gérées par un CROUS.

Sont, également, exonérés de plein droit de ladite taxe : les établissements publics scientifiques, d’enseignement et d’assistance, les personnels des missions diplomatiques et consulaires pour leur résidence officielle, les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers

de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales à raison de logements situés dans ces foyers ou, encore, certaines personnes de condition modeste (bénéficiaires, notamment de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation aux adultes handicapés).

## B – Le calcul de la taxe

Calculer la taxe d'habitation suppose, d'abord, d'évaluer sa base d'imposition (1), puis de procéder aux différentes modalités permettant de l'établir (2).

### 1 – La base d'imposition

Elle est constituée par la valeur locative cadastrale des locaux et de leurs dépendances, calculée conformément aux règles applicables en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Elle peut faire l'objet de certains abattements s'il s'agit de l'habitation principale. L'un d'eux s'applique de plein droit, d'autres sont facultatifs, c'est-à-dire fonction d'une décision des collectivités bénéficiaires.

L'abattement obligatoire est motivé par les charges de famille : celui-ci est égal à 10 % de la valeur locative moyenne des habitations situées dans le ressort de la collectivité considérée pour chacune des deux premières personnes à charge et à 15 % pour chacune des suivantes.

Les abattements facultatifs comprennent : l'abattement général facultatif à la base (abattement égal à un taux compris entre 1 % et 15 % de la valeur locative moyenne des habitations situées dans le ressort de la collectivité), l'abattement spécial facultatif en faveur des personnes de condition modeste (abattement représentant de 1 % à 15 % de la valeur locative moyenne des habitations situées le ressort de la collectivité) et l'abattement spécial facultatif en faveur des personnes invalides (abattement représentant de 10 % à 20 % de la valeur locative moyenne des habitations situées dans le ressort de la collectivité).

### 2 – L'établissement de la taxe

Les taux de la taxe sont fixés par les conseils municipaux. Ces taux sont, ensuite, appliqués à la base d'imposition pour déterminer le montant de la taxe due, à laquelle s'ajoutent des frais de gestion perçus au profit de l'Etat en contrepartie de son rôle dans son établissement et son recouvrement.

La taxe est due dans la commune où sont situés les locaux imposables. Elle est établie pour l'année entière d'après la situation existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition : autrement dit, un contribuable qui occupe un logement le 1<sup>er</sup> janvier, puis le quitte au cours de l'année, reste seul redevable de la totalité de la taxe.

Enfin, la taxe est recouvrée par voie de rôle selon les mêmes modalités que pour les deux taxes foncières.