

La mairie vous informe : Bilan 2024, Taxe Foncière et informations pratiques pour les propriétaires

Taxe Foncière nouvelle formule depuis 2021

Vous êtes mensualisé ou vous venez d'honorer le paiement des taxes foncières pour l'année 2024. C'est l'occasion de faire un point sur cette contribution qui permet de faire fonctionner notre commune. Voici des informations pour anticiper les paiements à venir et/ou bénéficier des exonérations. Cet article a été réalisé en collaboration avec le site comptastar.fr qui est un [comptable en ligne](https://comptastar.fr) (partenaire: <https://c3po.link/QySquX7gwa>). Vous pouvez aussi vous adresser à tout comptable professionnel établi localement.

La taxe foncière est un impôt local qui concerne uniquement les propriétaires de biens immobiliers. Elle doit être payée une fois par an et concerne divers types de biens, tels que les locaux d'habitation, les locaux professionnels, les parkings, les terrains, et même les bateaux amarrés et aménagés. Elle finance les structures et services du "bloc communal", c'est-à-dire la commune, mais aussi la communauté et les établissements intercommunaux. Depuis 2021, elle ne finance plus les départements ni les régions.

Comment se calcule la taxe foncière ? A-t-elle augmenté ?

La taxe foncière de chaque structure est calculée sur la base de la "valeur locative cadastrale du bien", qui représente son loyer annuel théorique en 1970. Elle est déterminée par l'administration fiscale et dépend de la surface de votre bien, y compris les éléments secondaires comme les garages, les jardins, etc.

On détermine une "surface pondérée", multipliée par un "loyer théorique" pour obtenir la "valeur locative cadastrale du bien". Ensuite, chaque collectivité applique un taux de taxe foncière sur cette valeur locative cadastrale afin de déterminer la taxe. Toutes les taxes foncières de chaque institution sont additionnées sur la même feuille d'impôt.

Ce qu'il faut savoir :

- **Surface pondérée** : La surface brute du logement à laquelle sont ajoutés des m² supplémentaires en fonction des coefficients d'entretien, de la situation, ainsi que des éléments de confort (eau courante, gaz, électricité, etc.).
- **Tarif au m² d'évaluation du local de référence** : Cette valeur n'a rien à voir avec le marché locatif actuel, c'est une valeur de référence déterminée en 1970 et en comparaison d'un ou plusieurs biens similaires situés dans la même commune. Elle est discutée dans le cadre d'une commission de concertation au niveau de la commune (CCID).

Exemple de calcul :

Prenons l'exemple d'un appartement avec les données suivantes :

- Superficie : 100 m²
- Tarif au m² d'évaluation du local de référence : 144 €
- Coefficient d'entretien : 1,00
- Coefficient de situation : 0,00
- Correctif d'ascenseur : 0,00
- Éléments de confort : eau courante (+4 m²), gaz (+2 m²), électricité (+2 m²)

Calcul :

Surface pondérée :

Surface brute : 100 m²

Ajout des éléments de confort : $100 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2 = 108 \text{ m}^2$

Application des coefficients : $108 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ (entretien)} \times 1,00 \text{ (situation)} \times 1,00 \text{ (ascenseur)} = 108 \text{ m}^2$.

Valeur locative cadastrale annuelle :

$108 \text{ m}^2 \times 144 \text{ €} = 15\,552 \text{ €}$.

Valeur locative cadastrale à prendre en compte :

Chaque année, l'État revalorise la valeur locative cadastrale par un taux national (en 2024 : 3,9 % pour la base de la taxe foncière sur les propriétés bâties).

Taux d'imposition :

Chaque collectivité ou service (commune, communauté, intercommunalité, ordures ménagères, GEMAPI - lutte contre les inondations) applique un taux de taxe à la valeur locative cadastrale pour déterminer sa taxe foncière. La feuille d'impôts additionne toutes ces taxes foncières et détermine le montant total de l'impôt à payer, après avoir ajouté la somme de 65 euros pour frais de gestion.

Les exonérations

Bien anticiper sa situation fiscale est complexe. Localement, vous pouvez vous rapprocher de votre comptable afin de vous aider. Vous pouvez également faire appel à un [comptable en ligne](https://c3po.link/QySquX7gwa) (partenaire: <https://c3po.link/QySquX7gwa>), qui peut vous répondre sur tous les sujets de gestion comptable et financière.

Certaines catégories de propriétaires peuvent bénéficier d'exonérations de taxe foncière. Cela inclut les titulaires de l'Allocation de Solidarité aux Personnes Âgées (ASPA), les personnes handicapées, ainsi que les personnes âgées de plus de 75 ans sous condition de ressources, pour leur résidence principale. Ces exonérations peuvent également s'appliquer aux habitations secondaires dans certains cas. Pour en savoir plus, vous pouvez consulter cet article :

<https://euroreporter.eu/blog/info-locale-les-exonerations-de-la-taxe-fonciere-sur-les-proprietes-baties-auxquelles-vous-pouvez-beneficier>.