

Université Polytechnique
HAUTS DE FRANCE
Institut Sociétés & Humanités

Année Universitaire 2023 - 2024

MASTER 2
DROIT DE L'IMMOBILIER

Bruno DESZCZ
FISCALITE DE L'IMMEUBLE CONSTRUIT

TAXES LOCALES

LES TAXES LOCALES : IMPOTS DIRECTS LOCAUX

Contributions destinées au profit des collectivités territoriales, établissements publics, organismes consulaires

4 types : Foncières bâties, Foncières non bâties, Habitation, Contribution Economique Territoriale

Base d'imposition commune : VALEUR LOCATIVE CADASTRALE (Loyer annuel d'un bien si loué) – « Vétuste », donc révisions périodiques

Fixation de taux par les collectivités

Prélèvements pour l'état

Aucune déclaration

Règles des Où, qui, quand, comment

TAXES FONCIERES

Lieu d'imposition : Commune

Débiteur : Propriétaire

Annualité de l'Impôt

* BATIES : Constructions (Bâtiments, quelque soit la nature, la destination, si destiné à abriter des personnes, biens, stockage, ouvrages d'art, bateau fixé)

Exonération permanentes : Bâtiments publics, ruraux

Exonération provisoires : Constructions nouvelles, Zone franche

Base : VLC * 50 % (Abattement)

Information des changements

Existence de dégrèvements (Personnes âgées et de condition modeste), Locaux Sociaux

* NON BATIES : Carrières, mines, étangs, salines

Exonération permanentes : Propriétés publiques, voies publiques

Exonération partielle : Biens ruraux à hauteur de 20 % (bois, forêts, vergers, étangs) et ponctuelles (durée variables, selon délibérations locales)

Base : VLC * 80 % (Abattement de 20 %)

Information des changements

Existence de dégrèvements (Jeunes agriculteurs)

* HABITATION

Locaux imposables : Tous immeuble à usage habitation, quelque soit l'occupant (sauf état) –

Locaux meublés, même caravane si fixes, Vacants (règle des 5 ans, si décision communale)

Personnes imposables : Occupant au 01.01

Calcul : VLC

Abattement : Charges de famille : 10 % par personne, 15 % charges de famille
Exonérations : Personnes de condition modeste
Suppression progressive à compter de 2018 – Fin 2022 – Mais une partie des contribuables encore concernée, pour résidences secondaires et autres habitations doubles

PROFESSIONNEL : CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE

Ex patente, Ex Taxe Professionnelle (depuis 2010)
Elle regroupe 2 impositions : La cotisation foncière des entreprises et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

CFE

Champ d'application : Activité qui est exercée à titre habituel, à titre professionnel, non salarié, en France
Exonération ; Artisan, Agriculteur, Collectivités publiques, Zones Franches, Activités nouvelles (2 à 5 ans selon)

Base d'imposition : VLC

CVAE

Champ d'application : PP ou PM à CA supérieur à 152 500 €
Même exonération que CFE

Base d'imposition : Fraction de la valeur ajoutée
LF 2023 du 30.12.2022 – Abattement 50 % pour 2023 et suppression 2024