

Université Polytechnique  
HAUTS DE FRANCE  
**Institut Sociétés & Humanités**

Année Universitaire 2024 - 2025

**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