

IMPÔTS LOCAUX

2/11/2021

L'habitation détenue en France par un Français de l'étranger est administrativement et fiscalement traitée comme une « résidence secondaire ». Par conséquent, elle est soumise à toutes les taxes afférentes à ce statut. Quels sont les impôts dont seront redevables les Français de l'étranger au titre de leur résidence en France ?

Taxe foncière

La taxe foncière est un impôt dû tous les ans par les propriétaires d'une propriété bâtie (TFPB) ou non bâtie (TFPNB), y compris lorsque celles-ci sont mises en location.

L'assujetti à la taxe foncière est le propriétaire du bien au 1er janvier de l'année d'imposition.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) concerne une propriété remplissant les deux conditions suivantes :

- Être fixée au sol (avec impossibilité de la déplacer sans la démolir)
- Présenter le caractère de véritable bâtiment, y compris les aménagements faisant corps avec elle

Il s'agit principalement des logements (maison ou appartement), parkings, bâtiment commercial, industriel ou professionnel terrains à usage industriel ou commercial.

Calcul

L'administration fiscale calcule la taxe foncière en tenant compte :

- de la valeur locative cadastrale de la propriété : il s'agit du montant du loyer théorique si le bien était loué. Ce montant est calculé en fonction d'un forfait revalorisé chaque année dans le but de prendre en compte l'évolution des loyers. La valeur locative cadastrale peut également être revalorisée en fonction des changements du bien (agrandissement de la surface habitable, gros travaux, ajout d'équipement...);
- le coefficient de revalorisation : il est voté chaque année par le Gouvernement durant le vote de la loi de finances ;
- le taux d'imposition voté par les collectivités locales : chaque année, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale votent leur taux applicable pour le paiement de la taxe foncière.

Exonération et dégrèvement

Il existe de nombreuses situations où il est possible d'être exonéré en totalité ou partiellement de la taxe foncière ou de bénéficier d'un dégrèvement.

Notons que les constructions nouvelles bénéficient, en principe (sauf volonté de la commune), d'une exonération temporaire de taxe foncière pendant deux ans. Cette exonération concerne non seulement les habitations (principales ou secondaires) mais aussi locaux industriels, commerciaux, artisanaux ou professionnels.

Il est possible de demander un dégrèvement de la taxe foncière en cas de vacance d'un bien normalement destiné à la location à usage d'habitation. Les conditions à réunir sont les suivantes :

- vacance indépendante de la volonté du contribuable ;
- vacance supérieure à 3 mois ;
- affectant la totalité ou partie du logement concerné.

Un logement est considéré comme vacant s'il ne contient aucun mobilier ou seulement un mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation. Il faut également que :

- le logement soit entretenu de manière à en permettre l'occupation ;
- il ait été proposé à des conditions normales (notamment de loyers) ;
- le propriétaire ait effectué des démarches pour le mettre en location.

Les juges du Conseil d'Etat admettent également que la taxe foncière n'est pas due à raison de maisons inhabitables (CE 20-12-1907, Deufer ; CE 4-8-1910, Tuillé). La question de savoir si un immeuble est inhabitable ne peut être résolue dans chaque cas particulier qu'au vu des circonstances de fait. Ainsi, une maison délabrée mais habitable est régulièrement assujettie à l'impôt (CE 5-11-1956 n° 38897). De même, la circonstance que des locaux sont dépourvus de tout confort ne suffit pas à démontrer qu'ils sont inhabitables (CE 8-10-1993 n° 81804).

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est due par le propriétaire ou usufruitier d'un terrain, au 1er janvier de l'année d'imposition. Il s'agit principalement des mines, des étangs, des terres rurales ou encore des marais salants.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

Pour financer la collecte des déchets ménagers et assimilés, les collectivités territoriales ont mis en place :

-une taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

soit

-une redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM)

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

Tous les propriétaires ou usufruitiers redevable de la TFPB (et ceux qui en sont temporairement exonérés) doivent s'en acquitter.

Le propriétaire, même s'il n'occupe que ponctuellement le logement - ou pour de courts séjours - doit la payer.

Si le propriétaire loue son bien, il peut en récupérer le montant dans les charges locatives. Si le propriétaire destine son bien à la location et qu'il est inoccupé, il peut demander une réduction de la TEOM.

L'inoccupation doit :

- être indépendante de sa volonté ;
- avoir duré au moins 3 mois ;
- concerner la totalité du bâtiment ou juste une partie susceptible d'être louée séparément

Le propriétaire a jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle où le logement a été inoccupé pour faire sa réclamation. Les justificatifs nécessaires doivent être envoyés au centre des finances publiques dont dépend le logement.

La redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM)

Seuls les usagers du service d'enlèvement des ordures ménagères doivent la payer, donc la personne qui habite effectivement le logement.

Le calcul de la redevance est fonction de l'importance du service rendu, notamment le volume des ordures et déchets enlevés. Il peut s'agir d'une combinaison de part fixe et d'une part proportionnelle, d'un forfait par foyer ou bien encore d'un montant par personne multiplié par le nombre de personnes présentes dans le foyer.

Taxe d'habitation (TH)

Depuis 2018, la réforme de la taxe d'habitation a permis le dégrèvement progressif de la taxe d'habitation de la résidence principale. En 2023, la suppression totale et définitive de la taxe d'habitation pour les résidences principales sera effective.

Il n'est pas prévu que les résidences secondaires - comme les biens détenus par des Français de l'étranger en France - soient concernées.

La taxe d'habitation est un impôt dû tous les ans par les propriétaires occupants, les locataires ou les personnes occupant un bien à tout autre titre (occupation gratuite par exemple).

La TH concerne :

- les locaux meublés affectés à l'habitation (maison individuelle ou appartement). Le logement doit disposer d'un ameublement suffisant pour en permettre l'habitation ;
- Les dépendances du logement (parking privatif, garage, etc.), même non meublées et non attenantes.

L'assujetti à la taxe d'habitation est l'occupant du bien au 1er janvier de l'année d'imposition. L'impôt est dû si le contribuable a la possibilité d'occuper à tout moment le local meublé, même si, en fait, il ne l'occupe pas effectivement ou n'y fait que de brefs séjours.

Ainsi, dans l'hypothèse où le logement serait vide de meubles et inoccupé, le redevable ne serait pas soumis au règlement de la taxe d'habitation. Il pourra néanmoins être redevable, dans certains cas, de la taxe sur les logements vacants ou la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Calcul

La taxe d'habitation est calculée à partir de la valeur locative cadastrale de l'habitation et de ses dépendances. Le montant de la taxe d'habitation est calculée en multipliant la valeur locative nette par les taux d'imposition déterminés par les collectivités territoriales. Ces derniers sont actualisés chaque année.

La taxe d'habitation des résidences secondaires sont soumises à des règles de calcul de l'impôt légèrement différentes. En effet, la valeur locative nette est diminuée d'abattements pour la résidence principale mais pas pour la résidence secondaire.

En outre, les communes où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements - appelées « zone tendue » - peuvent voter une majoration de la part de la TH leur revenant au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale. Elles peuvent moduler l'augmentation de cette surtaxe entre 5% et 60%.

Contribution à l'audiovisuel public (CAP)

Les personnes possédant un téléviseur ou un dispositif assimilé dans leur logement au 1er janvier de l'année d'imposition sont redevables de la contribution à l'audiovisuel public.

Une seule contribution est à payer par foyer fiscal, et ce même si le logement dispose de plusieurs appareils.

La redevance télé s'élève à 138 euros en métropole et 88 euros dans un département d'outre-mer.

Taxe sur les logements vacants (TLV) et taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Ces taxes s'appliquent sur les logements inoccupés depuis un certain temps et situés dans certaines communes. Est considéré comme un « logement vacant à usage d'habitation » un logement ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) mais qui est vide de meubles, ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation.

Taxe sur les logements vacants (TLV)

La taxe sur les logements vacants (TLV) est un impôt dû annuellement par le propriétaire ou l'usufruitier d'un logement à usage d'habitation vacant depuis au moins 1 an dans certaines communes situées en zone tendue, au 1er janvier de l'année d'imposition. (Vérifier si le logement est en zone tendue ici)

Dans ce cas, le propriétaire redevable de la TLV sera exonéré de taxe d'habitation.

Sont exonérés de cette taxe :

- les logements nécessitant des travaux importants pour être habitable (en pratique le montant des travaux doit dépasser 25% de la valeur du logement) ;
- les logements occupés plus de 90 jours de suite au cours d'une année ;
- les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation ;
- les logements dont la vacance est involontaire (tels que ceux mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur).

Calcul

La TLV est basée sur la valeur locative cadastrale du logement. Le taux appliqué est 12,5 % la 1re année et de 25 % les années suivantes.

Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est dû par le propriétaire ou usufruitier d'un logement à usage d'habitation vaquant depuis plus de 2 ans (au 1er janvier de l'année d'imposition). Elle est redevable dans une commune qui n'est pas située en zone tendue et qui a décidé de la mettre en place.

Sont exonérés de cette taxe :

- les logements nécessitant des travaux importants pour être habitable (en pratique le montant des travaux doit dépasser 25% de la valeur du logement) ;
- les logements occupés plus de 90 jours de suite au cours d'une année ;
- les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation ;
- les logements dont la vacance est involontaire (tels que ceux mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur).

Calcul

La THLV est basée sur la valeur locative du logement (comme la taxe d'habitation). Le taux appliqué est le même que celui de la taxe d'habitation de la commune, éventuellement majoré du taux de l'EPCI.