CALCUL DE LA TAXE FONCIERE

PRINCIPE

CODE GENERAL DES IMPOTS, ANNEXE III : Détermination de la surface pondérée (articles 324 L à 324 V).

Article 324 O :

La surface totale des pièces et annexes de la maison ou de la partie principale des locaux des immeubles collectifs mentionnées au I de l'article 324 L, autres que les pièces à usage professionnel, sont affectées d'un coefficient tenant compte de leur importance, fixé pour chacune des catégories mentionnées aux articles 324 G et 324 H :

CATÉGORIES foncières	MAISONS INDIVIDUELLES				LOCAUX DES IMMEUBLES COLLECTIFS			
	1re tranche (les 20 premiers mètres carrés) Coefficient	2e tranche		3e tranche (les mètres carrés suivants) Coefficient	1re tranche (les 20 premiers mètres carrés) Coefficient	2e tranche		3e tranch (les mètr carrés suivants Coefficie
		De 20 mètres carrés à :	Coefficient			De 20 mètres carrés à :	Coefficient	
		m^2				m^2		
1re catégorie	3,00	400	0,90	0,75	2,60	350	0,90	0,75
2e catégorie	2,50	320	0,90	0,75	2,20	260	0,90	0,75
3e catégorie	2,10	240	0,90	0,75	1,90	200	0,90	0,75
4e catégorie	1,70	160	0,90	0,75	1,60	140	0,90	0,75
5e catégorie	1,45	110	0,90	0,75	1,35	90	0,90	0,75
6e catégorie	1,30	80	0,90	0,75	1,25	70	0,90	0,75
7e catégorie	1,20	60	0,90	0,75	1,15	50	0,90	0,75
8e catégorie	1,10	40	0,90	0,75	1,05	30	0,90	0,75

La surface ainsi déterminée en fonction de la catégorie (qui ne figure pas sur l'avis d'imposition), arrondie au mètre carré inférieur, est dénommée surface pondérée comparative de la partie principale.

TOUTE RECLAMATION DEVANT SE FAIRE AVANT LE 31 DECEMBRE DE L'ANNEE.

Avant toute chose, se procurer, via votre espace personnel sur impôts.gouv (messagerie), votre FICHE D'EVALUATION (imprimé 6675 M).

Celle-ci mentionnera dans le cadre EVALUATION DU LOCAL, le nombre de pièces, la surface et la catégorie afin de vous repérer sur le tableau ci-dessus.

CALCUL

La surface pondérée pour la Taxe Foncière se calcule en additionnant la surface réelle au sol des pièces principales, en appliquant des coefficients de pondération aux surfaces annexes et en ajoutant des équivalences pour les éléments de confort, conformément au Code Général des Impôts.

LES ETAPES DU CALCUL

- SURFACE REELLE AU SOL : on mesure la superficie de chaque pièce entre les murs ou les séparations (hauteur sous plafond d'au moins 1.80m) arrondie au mètre carré inférieur.

- PIECES PRINCIPALES (comptées à 100%) : Chambres, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, wc, couloirs et rangements intégrés.

- SURFACES ANNEXES ET DEPENDANCES (coefficient de 0.2 à 6) :
  - Caves, greniers aménagés, buanderies
  - Garages ou parking (0.6 pour un garage intégré à la maison, 0.4 pour un garage indépendant, 0.2 pour un modèle simple ou vétuste)
  - Balcons, terrasses ou vérandas selon leur type (de 0.2 à 0.6)

  NOTION DE TERRASSE :

  Une simple zone non bâtie recouverte de dalles posées à même le sol (non scellées et amovibles) n'est pas considérée comme une terrasse imposable par l'administration fiscale. [1]

  Voici les règles selon la nature de votre dallage :

  - **Dallage de plain-pied, non couvert et amovible :** Si vos dalles sont simplement posées sur du sable ou sur des plots sans scellement maçonné permanent, elles ne modifient pas la valeur locative cadastrale de votre bien. Vous n'avez pas d'impact sur votre taxe foncière.

  - **Terrasse maçonnée, fixe, surélevée ou couverte :**
    - Si le dallage est solidement fixé, maçonné ou surélevé (sur pilotis, par exemple), il peut être considéré comme une dépendance ou une extension du bâti et impacter le calcul de la taxe foncière.
    - Si la terrasse est couverte (avec un toit, une véranda ou une structure fixe comme une pergola fermée), elle est assimilée à une construction et augmente la valeur locative.

- EQUIVALENCES SUPERFICIELLES (éléments de confort) : Ajout forfaitaire de m2 fictifs pour les équipements :
  - Eau courante : + 4 m2
  - Electricité : + 2 m2
  - Chauffage (quelque soit le mode de chauffage fixe) : + 2 m2 par pièces y compris salle de bains. Les toilettes (WC) sont généralement exclues de ce calcul selon la doctrine administrative.
  - Salle de bains avec baignoire : + 5 m2
  - Salle de bains avec douche : + 4 m2
  - WC avec point d'eau : + 3 m2

- COEFFICIENTS CORRECTIFS GLOBAUX :
  - Etat d'entretien (coefficient multiplicateur allant de 0,80 (mauvais état) à 1.20 (bon état)

    ⚠ 1.20 correspond à une construction neuve, il faut faire la demande de changement au bout d'un certain temps.
  - Situation géographique et présence d'un ascenseur (le cas échéant).

LA SURFACE PONDEREE AINSI CALCULEE EST A COMPARER AVEC CELLE MENTIONNEE DANS LE TABLEAU « EVALUATION DU LOCAL » DE LA FICHE D'EVALUATION

La **surface pondérée** sert à déterminer la **valeur locative cadastrale**, qui est la base de calcul de la taxe foncière.

ÉTABLIR LA BASE IMPOSABLE

L'administration fiscale multiplie cette surface pondérée par un tarif au mètre carré propre au local de référence de la commune pour obtenir la valeur locative cadastrale. C'est cette valeur qui, multipliée par les taux votés par les collectivités, donne le montant de votre taxe foncière.

VALEUR LOCATIVE CADASTRALE :

Surface pondérée X tarif au m2 du local de référence

Le Tarif au m2 du local de référence : Ce tarif dépend de la catégorie dans laquelle le fisc a classé votre bien (il existe 8 catégories allant du "grand luxe" au "taudis" -tableau ci-dessus). Chaque commune possède sa propre grille de tarifs fixée lors de la révision générale de 1970.

(Cette valeur locative représente un loyer annuel théorique de référence, souvent basé sur des barèmes anciens, par exemple de 1970 pour le résidentiel).

Un abattement forfaitaire de **50 %** est appliqué sur cette valeur pour déterminer le revenu cadastral (la base nette imposable) qui est multiplié par le taux communal. A DRAGUIGNAN le taux est de **37.79 %** !!!!!! (Moyenne du VAR : 33 % onzième au palmarès départemental - moyenne NATIONALE : 36 %).

En parallèle, l'État revalorise chaque année la **valeur locative** de votre bien : l'estimation administrative qui sert de base de calcul à votre taxe foncière. Entre 2021 et 2026, ce coefficient national a alourdi la valeur locative de **+18,0 % partout en France**. Ce coefficient n'est pas contestable non plus.

Si vous pressentez de grosses disparités sur le calcul de votre SURFACE PONDEREE, vous avez la possibilité de faire vérifier votre Taxe Foncière sur le site ORKA.TAX avec une simulation rapide et gratuite dans un premier temps, et suivant, par une analyse complète pour un montant de 78 €/bien.