SOS
TAXES FONCIERES

WWW.SOSTAXESFONCIERES.FR

« PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES, BAISSEZ LÉGALEMENT VOTRE TAXE FONCIÈRE ET VOTRE TAXE D'HABITATION.
OBTENEZ FACILEMENT ET LÉGALEMENT DES DÉGRÈVEMENTS ET DES REMBOURSEMENTS SUR PLUSIEURS ANNÉES, EN CONNAISSANT LA LOI ».

FAITES DONC COMME MOI, SIMPLE PARTICULIER, VÉRIFIEZ VOS TAXES.

UN CONSTAT PERSONNEL ÉDIFIANT ET INQUIÉTANT :
- SUR 65 BIENS VÉRIFIÉS M'APPARTENANT (1 BIEN = 1 DÉCLARATION H), 126 TAXES ÉTAIENT ERRONÉES EN MA DÉFAVEUR, 97% DE MES BIENS ÉTAIENT SURTAXÉS ET VOUS ?
- DES SURTAXATIONS DE 3 À 69%, UNE MOYENNE DE PLUS DE 30% SUR L'ENSEMBLE DE MES TAXES FONCIÈRES ET DE MES TAXES D'HABITATION !
- DES SURTAXATIONS QUI EXISTENT DEPUIS QUE JE SUIS PROPRIÉTAIRE ET DEPUIS L'APPLICATION DU DÉCRET DE 1969, C'EST À DIRE DEPUIS PARFOIS PLUS DE 40 ANS !
- UN SYSTÈME OPAQUE, OBSOLÈTE ET INÉQUITABLE.

SOS TAXES FONCIERES

ECRIT PAR HERVE DUPONT

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE : MES DEBUTS DANS L'ETUDE DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES 6

INTRO : 23

1 QUI SUIS-JE ? 23

2 QUI EST EN MESURE DE RECLAMER ? 24

3 MONTANT DE CES IMPOTS / LE TROP PERÇU PAR LES COLLECTIVITES.. 24

4 POURQUOI PERSONNE DE QUALIFIEE NE S'INTERESSE AUX TAXES FONCIERES ET TAXES D'HABITATION DES PARTICULIERS ? 26

5 UNE MECONNAISSANCE TOTALE DU MECANISME DE CALCUL PAR LES CONTRIBUABLES 26

6 LE SILENCE ET L'INTIMIDATION DES CDIF (CENTRE DES IMPOTS FONCIERS) 26

7 UNE LOI MAL APPLIQUEE DEPUIS L'ORIGINE 27

8 DES ABERRATIONS ET INIQUITES CONSTATEES. 28

9 LES DOCUMENTS SERVANT DE BASE A L'ETABLISSEMENT DES TAXES FONCIERES ET DES TAXES D'HABITATION. 29

9.1 Le relevé de propriété. 29

9.2 La déclaration modèle H. 32

9.3 La fiche d'évaluation 6675M 37
9.3.1 L'évaluation initiale « situation nouvelle » 37
9.3.2 L'évaluation révisée « situation ancienne / situation nouvelle » 37

9.4 Le procès verbal H de classification communale 39

9.5 Le procès verbal H appréciation de la situation générale 40

9.6 Le procès verbal H des locaux de référence 40

9.7 Le plan cadastral 45

10 LE CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE DE 1970 ET DE LA VALEUR LOCATIVE DE 2011 / COMMENT CELA MARCHE : 46

10.1 Les grandes lignes 46
10.1.1 Tableau des coefficients 47
10.1.2 La valeur locative brute cadastrale dans l'avis d'imposition taxe d'habitation 49
10.1.3 Le revenu cadastral dans l'avis d'imposition taxe foncière 50

10.1.4 Conclusion 51

10.2 Le Décret du 28 novembre 1969 51

10.3 Le calcul précis de manière pratique et compréhensible et les explications afférentes. 59
10.3.1 Calcul de la valeur locative de la maison composée de la partie principale et des éléments secondaires 59
10.3.1.1 Présentation du calcul sous une forme de tableau synthétique « calcul de la valeur locative cadastrale de la partie principale et des éléments secondaires de 1970 et 2011 » 59
10.3.1.2.1 Département (chiffre vert) : 62
10.3.1.2.2 Type de bien (lettre verte) : 62
10.3.1.2.3 Chauffage : nombre de pièces… installation d'ensemble fixe (chiffre rouge) : 62
10.3.1.2.4 Superficie réelle de la partie principale en m2 (chiffres rouges) : 64
10.3.1.2.5 Catégorie (chiffre vert) : 65
10.3.1.2.6 Superficie pondérée comparative de la partie principale (chiffre noir) : 66
10.3.1.2.7 Superficie réelle des éléments secondaires (chiffres rouges) : 66
10.3.1.2.8 Coefficient de pondération des éléments secondaires (chiffre bleu) : 67
10.3.1.2.9 Superficie pondérée brute des éléments secondaires (chiffre noir) : 67
10.3.1.2.10 Total des superficies pondérées brutes et comparatives (chiffre noir) : 68
10.3.1.2.11 Coefficient de degré d'entretien (chiffre vert) : 68
10.3.1.2.12 Coefficient de situation générale (chiffre vert) : 70
10.3.1.2.13 Coefficient de situation particulière (chiffre vert) : 71
10.3.1.2.14 Coefficient d'ascenseur (chiffre vert) : 73
10.3.1.2.15 Coefficient correctif d'ensemble = Total des coefficients (chiffre noir) : 73
10.3.1.2.16 Superficie pondérée nette (chiffre noir) : 73
10.3.1.2.17 Eléments de confort (chiffres vert et rouge) : 73
10.3.1.2.18 Superficie pondérée totale : 74
10.3.1.2.19 Loyer en € correspondant à la catégorie que vous avez choisie : 74
10.3.1.2.20 Valeur locative cadastrale de 1970 calculée : 74
10.3.1.2.21 Valeur locative de 2011 : 74
10.3.1.2.22 Revenu cadastral : 75
10.3.2 Calcul de la valeur locative des éléments bâtis formant dépendance : 75
10.3.2.1 Présentation du calcul sous une forme de tableau synthétique « calcul de la valeur locative cadastrale des éléments bâtis formant dépendance de 1970 et 2011 » 75
10.3.2.2.1 Chauffage : nombre de pièces… installation d'ensemble fixe (chiffre rouge) : 78
10.3.2.2.2 Superficie réelle des éléments bâtis formant dépendance (chiffre rouge) : 78
10.3.2.2.3 Coefficient de pondération des éléments bâtis formant dépendance (chiffre bleu) : 78
10.3.3.2.4 Superficie pondérée brute (chiffre noir) : 78
10.3.3.2.5 Coefficient de degré d'entretien (chiffre vert) : 78
10.3.3.2.6 Coefficient de situation générale (chiffre vert) : 78
10.3.3.2.7 Coefficient de situation particulière (chiffre vert) : 78
10.3.3.2.8 Coefficient correctif d'ensemble = Total des coefficients (chiffre noir) : 78
10.3.3.2.9 Superficie pondérée nette (chiffre noir) : 78
10.3.3.2.10 Eléments de confort (chiffres vert et rouge) : 79
10.3.3.2.11 Superficie pondérée totale : 79
10.3.3.2.12 Loyer en € : 79
10.3.3.2.13 Valeur locative cadastrale de 1970 calculée : 80
10.3.3.2.14 Valeur locative de 2011 : 80
10.3.3.2.15 Revenu cadastral : 80
10.3.3 Calcul de la valeur locative totale du bien : maison et éléments secondaires ET dépendances bâtis 81

10.4 Plusieurs exemples d'étude de biens pour vous exercer aux calculs 81
10.4.1 Maisons ou appartements : partie principale et éléments secondaires 81
10.4.1.1 Maison de catégorie 4 dans le département 59 (exemple du paragraphe 9, VLC = 1599€) 81
10.4.1.2 Maison de catégorie 6 dans le département 62 81
10.4.1.3 Maison de catégorie 8 dans le département 01 81
10.4.1.4 Appartement de catégorie 2 dans le département 75 81
10.4.1.5 Appartement de catégorie 6 dans le département 21 81
10.4.1.6 Appartement de catégorie 5 dans le département 2B 81
10.4.2 Eléments bâtis formant dépendances 88
10.4.2.1 Parking dans un immeuble (H2) dans le département 83 88
10.4.2.2 Garage non attenant à la maison (H1) dans le département 50 88
10.4.2.3 Maison d'amis non attenante à la maison (H1) dans le département 80 88

11 LES ETAPES DE VOTRE RECLAMATION 92

11.1 Demande de documents au CDIF **92**
11.1.1 Demande émanant du propriétaire 92
11.1.2 Demande émanant du locataire 93

11.2 Etude des documents reçus **93**
11.2.1 Ce qu'il faut vérifier et rectifier / rectification 93
11.2.2 Ce qu'il faut vérifier et éventuellement contester / contestation 94

11.3 Calcul de votre valeur locative cadastrale et valeur locative actualisée 2011. ..... **94**

11.4 Exemples écrits d'argumentation **94**
11.4.1 Concernant les rectifications 94
11.4.1.1 Correction du nombre de pièces réellement équipées d'un chauffage parmi les pièces taxées 94
11.4.1.2 Correction des équivalences superficielles 95
11.4.1.3 Correction de la surface de la partie principale 95
11.4.1.4 Correction de la surface des éléments secondaires 95
11.4.1.5 Correction de la surface des éléments bâtis formant dépendances 96
11.4.1.6 Correction du type de déclaration H 97
11.4.1.7 Correction du coefficient d'ascenseur 97
11.4.2 Concernant les contestations 97
11.4.2.1 Contestation du coefficient de degré d'entretien 97
11.4.2.2 Contestation du coefficient de situation générale 100
11.4.2.3 Contestation du coefficient de situation particulière 101
11.4.2.4 Contestation du local de référence, de la catégorie et du loyer 102
11.4.2.5 Contestation des coefficients des éléments secondaires et / ou des constructions accessoires 107

12 LA RECLAMATION PROPREMENT DITE 107

12.1 Qui peut contester **107**

12.2 Où contester **107**

12.3 Comment réclamer **107**
12.3.1 Cas du propriétaire 107
12.3.2 Cas du locataire 108

12.4 Etablir une réclamation bien fondée en argumentant et en illustrant **108**

13 LA REPONSE DE L'ADMINISTRATION 108

13.1 Acceptation partielle ou totale. **108**
13.1.1 Dégrèvement accordé au propriétaire : Avis de dégrèvement TAXE FONCIERE 108
13.1.2 Dégrèvement accordé au locataire : Avis de dégrèvement TAXE D'HABITATION. 109
13.1.3 Les dégrèvements et remboursements établis sur 2 ou 6 ans. 109

13.2 Le « Jeu du chat et de la souris ». **110**

13.3 Rejet ou acceptation partielle ET contestation devant le Tribunal Administratif. **110**

14 CONCLUSION 112

Cet ouvrage est protégé contre le copyright grâce à l'utilisation d'un papier « intelligent ». Vous pouvez le photocopier mais des erreurs de chiffres se glisseront automatiquement dans certaines parties. Avis donc au respect du code de la propriété intellectuelle car vous risqueriez de ne plus rien y comprendre.

En cas d'erreurs glissées dans ce livre et ou en cas de compléments d'informations (précisions) des mises à jour seront faites sur le site www.sostaxesfoncieres.fr.
Nous vous remercions de bien vouloir le consulter régulièrement.

UN OUVRAGE COMPLET, CONCRET, PRATIQUE ET COMPRÉHENSIBLE PAR TOUS, ÉCRIT PAR UN PARTICULIER.
UN OUVRAGE QUI VOUS AMÈNE À L'ESSENTIEL CONCERNANT L'ÉTUDE DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES SERVANT DE BASE AUX CALCULS DES TAXES FONCIÈRES ET DES TAXES D'HABITATION POUR :

- BIEN DÉCLARER
- CALCULER
- VÉRIFIER
- CONTESTER / RECTIFIER
- BAISSER

- OBTENIR DES DÉGRÈVEMENTS SUR LES TAXES FONCIÈRES ET D'HABITATION

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS — RÉPUBLIQUE FRANÇAISE — 4752-SI-SD

AVIS DE DÉGRÈVEMENT

TAXE FONCIERE — COPIE

[redacted]

SERVICE EXPÉDITEUR

TRESORERIE [redacted]
Tél.: [redacted]

CENTRE DES IMPOTS FONCIER
DE [redacted]

SCI [redacted]

Service Expediteur
Réception du public
8H30/12H ET 13H30/16H
ET SUR RDV
Tél.: [redacted]

Intérêts moratoires [X]

AFFAIRE N° [redacted]

LIEU D'IMPOSITION : [redacted]

Date de la réclamation : 07 11 2008 — Le 13 11 2008

Référence à l'imposition		Montant de l'impôt	Dégrèvement accordé	Impôt ramené à
Année	N° de Référence			
2008	[redacted]	524	361	163

Madame, Monsieur,
Vous m'avez adressé une réclamation concernant l'imposition désignée plus haut. Après un examen attentif, j'ai décidé d'accepter votre demande et de vous accorder un dégrèvement.
Le montant dégrevé vous sera automatiquement remboursé :
- Par l'envoi d'une lettre-chèque si vous avez déjà payé cet impôt et si vous êtes à jour de vos paiements
- En tenant compte des sommes éventuellement dues.

Vous pouvez également vous adresser au conciliateur fiscal de votre département pour lui faire part de toutes les difficultés survenues dans le traitement de votre demande. Je me tiens à votre disposition pour toute question sur ce courrier et je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

REFERENCES : [redacted]
COM : 011 COMPTE : [redacted]
N° CERTIFICAT : [redacted]

Le Contrôleur des Impôts [redacted]

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES — RÉPUBLIQUE FRANÇAISE — 4752-SI-SD (09-2009)

AVIS DE DÉGRÈVEMENT
TAXE D'HABITATION

[redacted] SERVICE EXPÉDITEUR
TEL : [redacted]

RECEPTION DU PUBLIC
DU LUNDI AU VENDREDI 8H30 -12H
13H30 - 16H00 OU SUR R.D.V.

Affaire traitee par : [redacted]

REGULARISATION DU PAIEMENT :
TRESORERIE [redacted]

S.I.P. [redacted]

M [redacted]

Procédure contentieuse
Intérêts moratoires [ ]

LIEU D'IMPOSITION : [redacted]

Date de la réclamation ou de la décision d'office : 25/07/2011 — [redacted] Le 06/08/2011

Référence à l'imposition		Montant de l'impôt	Dégrèvement accordé	Impôt ramené à
Année	N° de Référence			
2010	[redacted]	2774 E	421 E	2353 E

Madame, Monsieur,
Après un examen attentif de votre dossier, il a été décidé de vous accorder un dégrèvement relatif à l'imposition désignée plus haut.
Le montant dégrevé vous sera automatiquement remboursé :
- par l'envoi d'une lettre-chèque si vous avez déjà payé cet impôt et si vous êtes à jour de vos paiements
- en tenant compte des sommes éventuellement dues.

Si vous le souhaitez, vous pouvez obtenir des précisions sur cette décision en me contactant aux coordonnées qui figurent ci-dessus.
Vous pouvez également vous adresser au conciliateur fiscal de votre département pour lui faire part de toutes difficultés survenues dans le traitement de votre dossier fiscal.
Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

LE CONTROLEUR PRINCIPAL [redacted]

- OBTENIR DES REMBOURSEMENTS SUR LES TAXES FONCIÈRES ET D'HABITATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° d'ordre [redacted]
IDENTIFICATION [redacted]

19 11 2008

TRES [redacted]

SCI [redacted]

Madame,Monsieur

Il m'est agréable de vous adresser ci-dessous un chèque sur le trésor de 361,00 € en règlement d'un excédant de versement sur votre TAXE FONCIERE :

TAXE FONCIERE ROLE	[redacted]	163,00 *	
VERSEMENTS			524,00
TOTAUX :		163,00	524,00
TROP-VERSE :		361,00 EUR	

* COMPTE TENU DU DEGREVEMENT DE 361,00

Veuillez agréer,Madame,Monsieur l'expression de ma considération distinguée.

LE COMPTABLE DU TRESOR

Ce chèque peut être encaissé sur votre compte bancaire ou postal.

Vous trouverez au verso du chèque les dispositions relatives à sa période de validité.

TRESOR PUBLIC
TROIS CENT SOIXANTE ET UN EUROS
à l'ordre de SCI [redacted]
*******361,00**
TRESORERIE GENERALE
Le 19 11 2008
A détacher suivant les pointillés sans séparer ces deux zones
(75)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° d'ordre [redacted]
IDENTIFICATION [redacted]
REF. [redacted]
T.H. 2010

24 08 2011

TRES [redacted]

M [redacted]

Monsieur,

Il m'est agréable de vous adresser ci-dessous un chèque sur le Trésor de 421,00 € en règlement d'un dégrèvement SUR VOTRE TAXE D'HABITATION DE 2010.

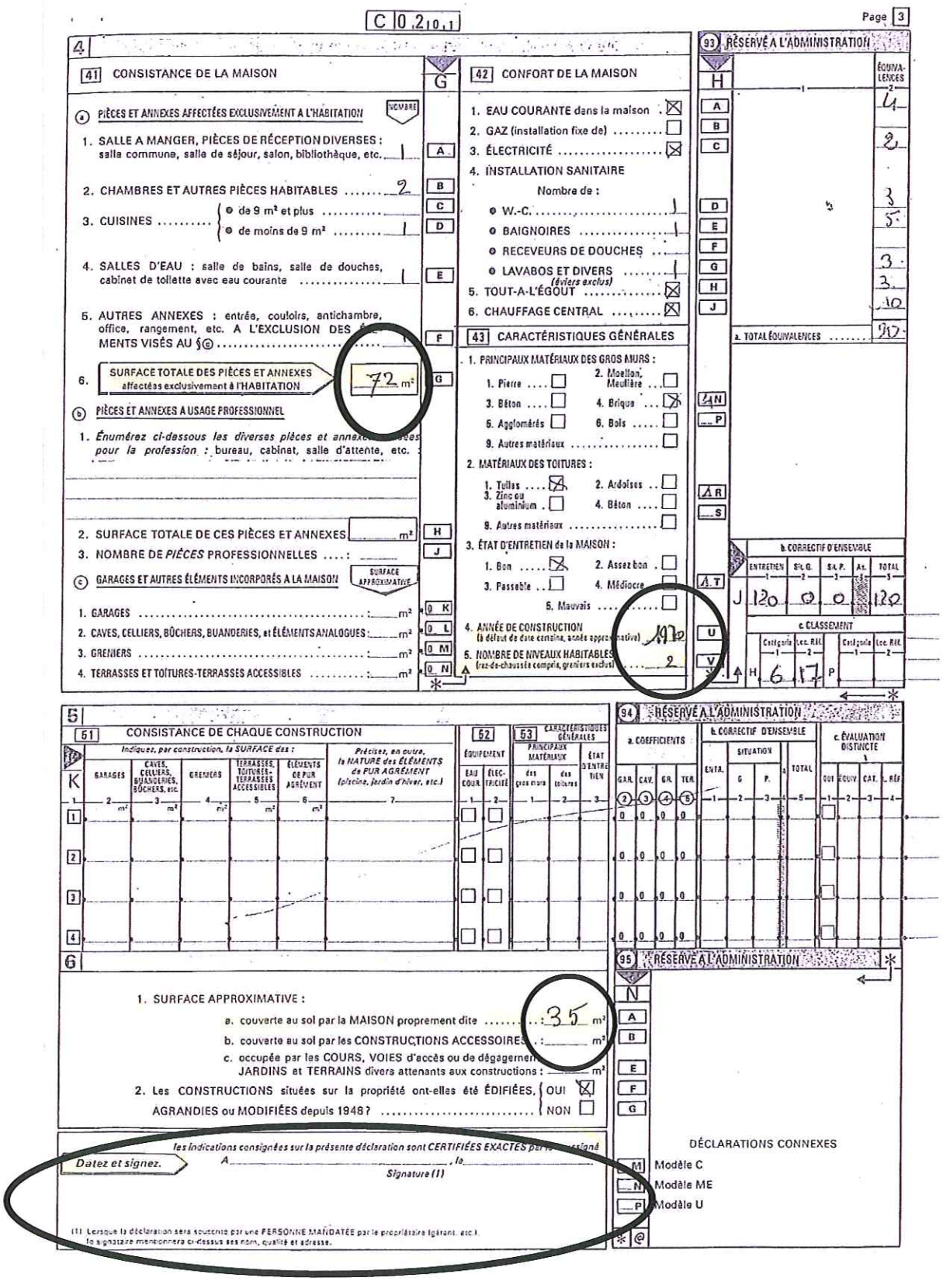
Veuillez agréer,Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Comptable du Trésor

Ce chèque peut être encaissé sur votre compte bancaire ou postal.

Vous trouverez au verso du chèque les dispositions relatives à sa période de validité.

TRESOR PUBLIC
QUATRE CENT VINGT ET UN EUROS
à l'ordre de M DUPONT HERVE
********421,00**
TRESORERIE GENERALE
Le 24 08 2011
A détacher suivant les pointillés sans séparer ces deux zones
(68)


C 0 2 10 1

Page 3

4

41 CONSISTANCE DE LA MAISON

a) PIÈCES ET ANNEXES AFFECTÉES EXCLUSIVEMENT A L'HABITATION — NOMBRE

1. SALLE A MANGER, PIÈCES DE RÉCEPTION DIVERSES : salle commune, salle de séjour, salon, bibliothèque, etc. 1 — A
2. CHAMBRES ET AUTRES PIÈCES HABITABLES 2 — B
3. CUISINES — de 9 m² et plus — C ; — de moins de 9 m² 1 — D
4. SALLES D'EAU : salle de bains, salle de douches, cabinet de toilette avec eau courante 1 — E
5. AUTRES ANNEXES : entrée, couloirs, antichambre, office, rangement, etc. A L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS VISÉS AU §c — F
6. SURFACE TOTALE DES PIÈCES ET ANNEXES affectées exclusivement à l'HABITATION 72 m² — G

b) PIÈCES ET ANNEXES A USAGE PROFESSIONNEL

1. *Énumérez ci-dessous les diverses pièces et annexes affectées pour la profession :* bureau, cabinet, salle d'attente, etc.

2. SURFACE TOTALE DE CES PIÈCES ET ANNEXES m² — H
3. NOMBRE DE *PIÈCES* PROFESSIONNELLES — J

c) GARAGES ET AUTRES ÉLÉMENTS INCORPORÉS A LA MAISON — SURFACE APPROXIMATIVE

1. GARAGES — K
2. CAVES, CELLIERS, BÛCHERS, BUANDERIES, et ÉLÉMENTS ANALOGUES — L
3. GRENIERS — M
4. TERRASSES ET TOITURES-TERRASSES ACCESSIBLES — N

42 CONFORT DE LA MAISON — G

1. EAU COURANTE dans la maison ☒
2. GAZ (installation fixe de) ☐
3. ÉLECTRICITÉ ☒
4. INSTALLATION SANITAIRE — Nombre de :
   - W.-C. 1
   - BAIGNOIRES 1
   - RECEVEURS DE DOUCHES
   - LAVABOS ET DIVERS (éviers exclus) 1
5. TOUT-A-L'ÉGOUT ☒
6. CHAUFFAGE CENTRAL ☒

43 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

1. PRINCIPAUX MATÉRIAUX DES GROS MURS : 1. Pierre ☐ 2. Moellon, Meulière ☐ 3. Béton ☐ 4. Brique ☒ 5. Agglomérés ☐ 6. Bois ☐ 9. Autres matériaux ☐
2. MATÉRIAUX DES TOITURES : 1. Tuiles ☒ 2. Ardoises ☐ 3. Zinc ou aluminium ☐ 4. Béton ☐ 9. Autres matériaux ☐
3. ÉTAT D'ENTRETIEN de la MAISON : 1. Bon ☒ 2. Assez bon ☐ 3. Passable ☐ 4. Médiocre ☐ 5. Mauvais ☐
4. ANNÉE DE CONSTRUCTION (à défaut de date certaine, année approximative) 1970
5. NOMBRE DE NIVEAUX HABITABLES (rez-de-chaussée compris, greniers exclus) 2

93 RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION — H

	ÉQUIVALENCES
A	4
B	2
C	3
D	5
E	3
F	3
G	10
H	
J	
a. TOTAL ÉQUIVALENCES	90
4N	
P	
AR	
S	
AT	
U	
V	

b. CORRECTIF D'ENSEMBLE

	ENTRETIEN	SIT. G.	SIT. P.	AN.	TOTAL
	1	2	3	4	5
J	120	0	0		120

c. CLASSEMENT

	Catégorie	Loc. RÉS.	Catégorie	Loc. RÉS.
	1	2	1	2
H	6	17	P	

5

51 CONSISTANCE DE CHAQUE CONSTRUCTION — *Indiquez, par construction, la SURFACE des :*

K	1	GARAGES 2 m²	CAVES, CELLIERS, BUANDERIES, BÛCHERS, etc. 3 m²	GRENIERS 4 m²	TERRASSES, TOITURES-TERRASSES ACCESSIBLES 5 m²	ÉLÉMENTS DE PUR AGRÉMENT 6 m²	*Précisez, en outre, la NATURE des ÉLÉMENTS de PUR AGRÉMENT (piscine, jardin d'hiver, etc.)* 7
1							
2							
3							
4							

52 ÉQUIPEMENT

	EAU COUR. 1	ÉLEC-TRICITÉ 2
1	☐	☐
2	☐	☐
3	☐	☐
4	☐	☐

53 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

	PRINCIPAUX MATÉRIAUX : des gros murs 1	PRINCIPAUX MATÉRIAUX : des toitures 2	ÉTAT D'ENTRETIEN 3
1			
2			
3			
4			

94 RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION

a. COEFFICIENTS

	GAR. 2	CAV. 3	GR. 4	TER. 5
1	0	0	0	0
2	0	0	0	0
3	0	0	0	0
4	0	0	0	0

b. CORRECTIF D'ENSEMBLE

	ENTR. 1	SITUATION G 2	SITUATION P. 3	AN. 4	TOTAL 5
1					
2					
3					
4					

c. ÉVALUATION DISTINCTE

	OUT. 1	ÉQUIV. 2	CAT. 3	L. RÉS. 4
1	☐			
2	☐			
3	☐			
4	☐			

6

1. SURFACE APPROXIMATIVE :
   - a. couverte au sol par la MAISON proprement dite : 35 m²
   - b. couverte au sol par les CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES : ____ m²
   - c. occupée par les COURS, VOIES d'accès ou de dégagement, JARDINS et TERRAINS divers attenants aux constructions : ____ m²
2. Les CONSTRUCTIONS situées sur la propriété ont-elles été ÉDIFIÉES, AGRANDIES ou MODIFIÉES depuis 1948 ? OUI ☒ NON ☐

Les indications consignées sur la présente déclaration sont CERTIFIÉES EXACTES par le soussigné

Datez et signez. A ____, le ____

Signature (1)

(1) Lorsque la déclaration sera souscrite par une PERSONNE MANDATÉE par le propriétaire (gérant, etc.), le signataire mentionnera ci-dessus ses nom, qualité et adresse.

95 RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION — N

DÉCLARATIONS CONNEXES

- M Modèle C
- N Modèle ME
- P Modèle U

Cette déclaration concerne effectivement la seule et unique parcelle sur laquelle ont porté les travaux, la parcelle B 2478 (mentionnée manuscritement en 1ère page de la déclaration H1 dans le cadre « réservé à l'administration »).

A mon grand étonnement, je m'aperçois que cette déclaration modèle H1 n'est effectivement ni signée, ni datée dans le cadre prévu à cet effet où il est clairement indiqué « les indications consignées sur la présente déclaration sont CERTIFIEES EXACTES par le soussigné ».
C'est d'ailleurs sans aucun doute pour cela que j'ai dû me procurer moi-même cette déclaration H1 qui ne m'a bien sûr jamais été communiquée par l'inspectrice des services fiscaux et qui ne figurait même pas dans leur dossier pour le Tribunal Administratif. Un grand BRAVO à ces Messieurs Les Juges du Tribunal Administratif pour leur sérieux et leur impartialité car c'est tout de même plus que léger de rendre des jugements sans s'assurer du bien fondé des arguments avancés par la partie adverse. C'est bien pour cela que je vous disais un peu plus haut qu'il y a peu de neutralité, vous êtes dès le départ considéré coupable.

Cette maison a en réalité été évaluée directement par les services fiscaux, c'est ce qui s'appelle une « taxation d'office » (un grand nombre de biens ont été évalués et sont toujours évalués de cette façon) et pour maintenant bien m'y connaître en la matière, il aurait suffit à l'inspectrice Mme M de questionner le géomètre de la commune pour qu'il justifie en quelques paroles ce que j'ai dû démontrer en passant des centaines d'heures de travail à monter mon dossier pour le TA et l'Appel sans compter les dizaines de milliers d'euros qu'il a fallu débourser pour payer l'avocat.

En conséquence, cette déclaration n'a donc aucune valeur et ne peut-être opposable à la SCI.

Cette déclaration H1 était toutefois un document essentiel à partir duquel les services fiscaux basaient en partie leur réclamation.

La Direction des Services Fiscaux indiquait :
« la déclaration des impôts locaux modèle H1 indique que cette maison d'habitation se trouvait dans le bâtiment B, qu'elle était constituée de 6 pièces et que sa surface totale s'élevait à 72 mètres carrés ...
Ainsi, les travaux réalisés ont eu pour effet de transformer une maison d'habitation de 6 pièces d'une surface habitable de 72 mètres carrés ainsi qu'un établissement industriel en un immeuble de rapport constitué de 9 appartements comportant 56 pièces et ayant une surface habitable de 569 mètres carrés».

C'est donc au travers de ma propre expérience que vous pourrez vérifier, calculer la valeur locative de votre bien afin d'actualiser et dans de nombreux cas baisser votre taxe foncière et votre taxe d'habitation.

Vous vous apercevrez que je suis rentré dans un détail parfois assez pointu mais malheureusement nécessaire en ayant à l'esprit d'essayer d'expliquer « simplement » le mécanisme. Ce mécanisme repose sur des textes mais il est important de connaître leur interprétation car de nombreux points sont laissés à l'appréciation du géomètre ou de l'inspecteur. J'affirmerais même que selon un CDIF à l'autre, il est possible que l'interprétation ne soit pas la même et que donc le résultat de votre contestation ne soit pas identique.

C'est pourquoi, je présente dans ce livre des exemples très concrets de demandes de rectification ou de contestation qui m'ont permis d'obtenir simplement des remboursements et de baisser la valeur locative de mes biens et le montant de mes taxes pour les années futures.

J'ai pu constater à ma grande surprise que les erreurs sont beaucoup plus nombreuses que l'on peut le croire. Il y a les erreurs commises par les Centres Des Impôts Fonciers :
- erreurs de reports de chiffres ou de frappes
- erreurs d'arrondis de calculs et de calculs
- erreurs de mauvaises parcelles taxées
- erreurs dues à la taxation d'office
- erreurs de valeurs locatives cadastrales baissées mais non prises en compte dans les prochaines taxes.
- des erreurs d'appréciation des coefficients
- des erreurs de non application de coefficients figurant dans des procès verbaux
- des erreurs d'appréciation de la catégorie générant des erreurs de loyers...

Et il y a aussi les erreurs commises par les anciens propriétaires et vous même dues à la méconnaissance :
- vous n'avez pas le même usage de certaines pièces que le précédent propriétaire
- les éléments secondaires ne sont pas dissociés de la partie principale
- les m2 de la partie principale n'ont pas été correctement calculés...

Grâce à mes explications et à mes exemples très concrets, vous gagnerez du temps à assimiler le mécanisme car la théorie dont vous pourrez prendre connaissance est assez difficile à digérer.

2 Qui est en mesure de réclamer ?

Etant donné le poids de la fiscalité directe foncière, ce livre concerne tous les propriétaires et locataires de toutes CSP (catégories sociaux professionnelles) habitant petits ou grands appartements, petites ou grandes maisons en France et dans les DOM, que vous payez peu ou beaucoup.
Les maisons et appartements sous le régime des SCI sont aussi bien évidemment concernés.
Tous les contribuables qui payent des taxes foncières et des taxes d'habitation sont donc concernés.

En 2007, on recensait :
- 17 799 352 maisons
- 15 284 933 appartements

Soit 33 084 285 foyers pour 39,25 Milliards d'€ de recettes soit un coût moyen par foyer de 1186 €.

3 Montant de ces impôts / le trop perçu par les collectivités.

Les valeurs locatives cadastrales de 1970 servent donc d'assiette aux impôts directs locaux qui apportent aux collectivités locales plus de 66 Milliards d'€ par an (chiffre 2007) répartis comme suit :
- Les 2 taxes foncières bâtie et non bâtie représentant 15,25 Milliards d'€ par an. L'assiette repose sur la valeur locative cadastrale à laquelle est appliquée un abattement de 50% pour le bâti (ce chiffre obtenu correspond au revenu cadastral figurant sur les relevés de propriété) et 20% pour le non bâti. La taxe foncière est toujours payée par le propriétaire.

Il faut dire que ce mécanisme qui conduit à des surtaxations et des situations totalement inéquitables est devenu complètement explosif, ce que sait pertinemment bien l'Administration.

J'ai pu vérifier cela durant ma propre « enquête ». Lorsque vous vous rendez au comptoir de votre CDIF afin d'aller chercher les documents nécessaires à l'étude de votre bien, vous avez généralement à faire à un individu qui a sans aucun doute reçu comme instruction d'être peu loquace.

Il m'a clairement été affirmé que les fonctionnaires des centres des impôts fonciers avaient pour instructions d'en dire le moins possible, de ne strictement « rien dire » concernant les calculs de ces taxes car c'est une véritable « bombe qui pourrait éclater à tout moment ».

Alors grâce à mon expérience, ne vous laissez pas intimider par les services des CDIF qui tentent bien évidemment de dissuader le moindre contribuable dès que celui-ci commencerait à se renseigner pour essayer de faire baisser ses taxes :
« Monsieur, nous pouvons vous envoyer le géomètre mais attention, dans bon nombre de cas, le contribuable est sous taxé, cela risquerait donc de vous coûter plus cher après son départ ».
Cette affirmation est loin d'être exacte.

« Madame, je vous assure, j'ai votre fiche d'évaluation sous les yeux, et je ne vois rien d'anormal, si vous payez plus que votre voisin, ce n'est pas parce que vous êtes surtaxée mais sans doute parce que votre voisin est certainement sous taxé »

« c'est normal, votre bien est grand, c'est pour cela que votre taxe est élevée »

« Monsieur, si vous payez cher, c'est parce que vous avez une piscine couverte»
Une piscine couverte n'est pas directement taxée, c'est la surface de la pièce contenant la piscine qui est taxée au même loyer de 1970 que les autres pièces.

Face à ces argumentations, le contribuable laisse tomber 9 fois sur 10. Une fois le doute installé, personne ne prend généralement le risque de contester au détriment de se voir encore plus taxé.

7 Une loi mal appliquée depuis l'origine

Les bases cadastrales actuelles sont devenues totalement obsolètes, inéquitables et par la même très élevées, asphyxiant financièrement propriétaires et locataires par le fait que les prévisions n'ont pas été suivies d'actes car en effet, la loi du 18 juillet 1974 prévoyait déjà :
- une révision générale tous les 6 ans, à partir des valeurs locatives cadastrales fixées au 1er janvier 1970.
- Une actualisation triennale, destinée à tenir compte de l'évolution locale du prix des loyers (la dernière et unique actualisation par application de coefficients départementaux date de 1980).
- Des mises à jour périodiques : celles-ci devaient résulter d'une déclaration du contribuable ou d'une constatation d'office par l'administration.
Sur ces 3 dispositions, aucune n'a été mise en œuvre, seule la revalorisation annuelle dont les taux sont décidés chaque année en loi de finances sur des bases non révisées ayant pour effet d'augmenter les valeurs locatives a été appliquée.

La responsabilité de la mauvaise application de cette loi incombe au législateur et non aux Centres des Impôts Fonciers (CDIF) qui n'ont tout simplement pas été dotés des moyens suffisants pour l'appliquer correctement. Face à cette situation, les CDIF essaient de maintenir le système. Ceci pour vous dire qu'il n'est pas utile d'être désagréable avec les fonctionnaires des CDIF qui subissent aussi et qui ne sont pas directement responsables de la situation.

De surcroît cette loi mal appliquée et difficile à mettre en œuvre a atteint ses limites :
- Si les impôts voulaient correctement classer votre bien, ils devraient être présents dans votre domicile car au-delà de la déclaration que vous faites ou que l'ancien propriétaire a fait (H1 ou H2), des éléments propres à votre habitation ne vous sont pas demandés et les CDIF classent généralement votre bien par défaut dans le coefficient le plus haut (cas du coefficient de degré d'entretien) sans même avoir vu votre habitation, ni même vous avoir questionné.

- Une mauvaise information des contribuables :

- Certaines nouvelles maisons (notamment les contemporaines) n'ont pas de local de référence. Comme ce sont des maisons à la « mode », elles sont généralement taxées dans les plus fortes catégories alors même que la sobriété n'a rien à voir avec le caractère clinquant de certaines maisons de l'époque (toiture à effet de pente complexe avec coyaux, fenêtres voûtées, soubassement en pierre, sculptures en pierre de taille, fers forgés intégrés à la façade...).

- Une grande maison est généralement taxée par défaut au plus fort en la classant dans les plus fortes catégories même si parfois aucun local de référence ne peut être trouvé et qu'il y a lieu de vérifier point par point la correspondance à la catégorie.

- Une maison neuve même non finie sera affectée d'un coefficient de degré d'entretien de 1,2.

- Les valeurs locatives obtenues en 2011 n'ont plus aucun sens car elles ne reflètent pas du tout le marché de la valeur locative actuelle car si on est logique, cette valeur locative devrait correspondre au montant de la location possible de votre bien. C'est pour cela, qu'il vaut mieux parler de base d'imposition.

- Les appartements sont plus taxés que les maisons car à l'époque les appartements étaient considérés plus confortables, plus cossus que les maisons et donc les loyers correspondant en 1970 étaient plus chers que ceux des maisons (voir procès verbal H des locaux de référence).

- Les parking extérieurs des immeubles collectifs (H2) ne sont pas taxés dans toutes les villes.

- Dans la mesure où les actualisations n'ont pas été faites, il est clair que les propriétaires d'anciennes maisons à l'époque en mauvais état et qui ont ensuite été rénovées au fil du temps sont généralement moins taxés que les propriétaires de maisons neuves. Cela concerne en réalité de très nombreux biens qui existaient avant 1970 et qui n'ont pas fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Ces biens sont généralement classés dans une catégorie basse avec un coefficient de degré d'entretien faible et des équivalences superficielles faibles.

- Les différents CDIF ne réagissent pas tous de la même manière lorsque vous faites une réclamation auprès de leur service ce qui n'est pas logique car selon que vous tombez sur un inspecteur plus ou moins enclin à recevoir votre réclamation, vous aurez plus ou moins à être persuasif et à montrer toute votre détermination pour obtenir gain de cause. De nombreux points, en effet, sont laissés à l'appréciation du CDIF. Certaines réclamations font penser à des discussions de « marchands de tapis ». Suite à votre première réclamation, le CDIF vous donne partiellement gain de cause, c'est alors que si vous estimez avoir raison, il faut continuer à contester et argumenter. C'est donc bien le problème de la subjectivité qui crée cette iniquité.

Outre ces aberrations constatées, les erreurs d'appréciation et les erreurs de valeur peuvent être très nombreuses, il vous incombe de les vérifier.

9 Les documents servant de base à l'établissement des taxes foncières et des taxes d'habitation.

9.1 Le relevé de propriété.

Cette valeur locative brute est ensuite multipliée par les différents pourcentages notés clairement sur votre avis qui sont la municipalité, le syndicat de commune, la communauté urbaine... . Ces % dépendront de l'état de santé financier des différentes institutions. Une fois tout cela additionné, vous obtenez le montant de votre taxe d'habitation.

Cette valeur locative brute divisée par 2 sert de base à l'établissement de la taxe foncière (valeur locative / 2 = revenu cadastral noté dans les relevés de propriété).

10.1.3 Le revenu cadastral dans l'avis d'imposition taxe foncière

Vous le retrouvez noté sur votre avis d'imposition à cet endroit.

TAXES FONCIÈRES - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : 591 NORD Commune : [redacted]

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement ❹	Taxe ordures ménagères ❶	TOTAL des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2009	16,18 %	0,151 %	%	11,30 %	3,83 %	0,274 %	16,19 %	
	Taux 2010	16,18 %	0,16 %	%	11,30 %	3,83 %	0,263 %	16,51 %	
	Adresse	[redacted]							
	Base							3829	
	Cotisation							632	632
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisations 2009	49			34	12	1	49	
	2010							632	
	Variation en % ❷	-100 %	%	%	-100 %	-100 %	-100 %	- %	

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement ❹	Chambre d'agriculture	
Propriétés non bâties	Taux 2009	54,90 %	0,511 %	%	32,16 %	13,00 %	0,466 %	7,04 %	
	Taux 2010	54,90 %	0,542 %	%	32,16 %	13,00 %	0,428 %	6,62 %	
	Bases terres non agricoles								
	Bases terres agricoles	21	21					26	
	Cotisations 2009	12						2	
	2010	12	0					2	14
	Variation en % ❷	0 %	%	%	%	%	%	0 %	

	Dégrèvements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait ❸ forestier	Majoration base ❺ terr. const.	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « État »						X	
Base « Collectivités »							

-La base communale des terres agricoles exonérée est de 5 €

Frais de gestion de la fiscalité directe locale ❻	52
Dégrèvement « Habitation principale » ❼	
Dégrèvement JA « État » ❽	
Dégrèvement JA « Collectivités » ❽	
Montant de votre impôt	698

[redacted]

Le revenu cadastral indiqué est de 3829€.
Il a été obtenu en divisant la valeur locative cadastrale de 1970 par 2 (abattement de 50%) :
7658 / 2 = 3829€.

Nota 1 :
Si le terme d'abattement est couramment utilisé, on ne peut pas véritablement penser qu'un cadeau de 50% vous soit fait !

Le revenu cadastral est ensuite multiplié par les différents pourcentages notés clairement sur votre avis qui sont la municipalité, le syndicat de commune, la CUDL... . Ces % dépendront de l'état de santé financier des différentes institutions. Une fois tout cela additionné, vous obtenez le montant de votre taxe foncière.

Nota 2 :

C'est ainsi que l'on se retrouve souvent « à cheval » sur 2 catégories sans bien savoir où se positionner précisément.

Heureusement pour vous aider, vous pourrez aller voir le local de référence auquel est comparé votre bien. Le N° de ce local est mentionné dans la déclaration H et la fiche d'évaluation. Pour connaître son adresse, il vous faut demander au CDIF le procès verbal H des locaux de référence (cf. courriers type des demandes de documents). Dans ce PV, vous pourrez aussi voir les autres locaux de référence pour les autres catégories de façon à juger en ce qui vous concerne où se positionne le mieux votre bien.

Vous serez parfois très surpris dans la mesure où certains locaux de référence n'existent plus et où certains locaux de référence sont parfois bien différents du vôtre. A ce stade, il vous incombe de vérifier ce point car personne d'autre ne le fera pour vous.

L'incidence du choix :
Le choix de la catégorie est particulièrement important car plus la catégorie choisie est élevée :
- plus votre surface pondérée sera importante (les 20 premiers m2 sont plus taxés), plus votre valeur locative sera importante.
- plus aussi le loyer pris en référence est élevé car plus le bien est classé dans une forte catégorie, plus le loyer correspondant est cher.

Il y a donc une corrélation entre la catégorie, le local de référence et le loyer.

Contester la catégorie, c'est aussi contester le local de référence et le loyer associé.

Le choix de la catégorie est donc particulièrement important car la surface pondérée et le loyer influent tous 2 sur le montant de la valeur locative du bien et donc sur le montant de vos taxes foncières et d'habitation.

Si vous contestez la catégorie, n'hésitez pas à joindre des photos de votre bien et de celui du local de référence afin de mettre en exergue les différences.

10.3.1.2.6 Superficie pondérée comparative de la partie principale (chiffre noir) :
Le calcul :
Le calcul est effectué selon le tableau suivant :

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

La maison est de catégorie 6 :
(20m2x1,3) + (60m2x0,9) + (96m2x0,75) = 26m2 + 54m2 + 72m2 = 152 m2

La superficie obtenue est arrondie au m2 inférieur.

10.3.1.2.7 Superficie réelle des éléments secondaires (chiffres rouges) :
Les éléments secondaires sont les pièces à l'intérieur des gros murs de la partie principale et communiquant avec celle-ci.
Vous indiquez la surface des éléments secondaires qui sont la buanderie, le cellier, le garage, le bûcher, la cave, le grenier, la terrasse, la toiture terrasse, la varangue ainsi que tout autre élément de même nature.

D'une manière générale, les vues et l'exposition sont appréciées essentiellement en fonction de l'emplacement des pièces principales (salle à manger, pièces de réception diverses, autres pièces habitables).

Les avantages et les inconvénients doivent être appréciés globalement et les compensations nécessaires opérées pour dégager un jugement d'ensemble.

Le coefficient de situation particulière est parfois ajouté dans le procès verbal H appréciation de la situation générale, il correspond dans ce cas à des quartiers, des lotissements, des zones considérées à part.
C'est une nouvelle fois, un coefficient quelque peu subjectif selon que vous êtes le contribuable ou le Centre Des Impôts Fonciers.
Le problème est que ce coefficient a aussi été fixé en 1970 sans bien souvent jamais avoir été révisé. Or en 40 ans, la situation des lieux a pu considérablement évoluer en faveur ou en défaveur du bien, ainsi le coefficient peut s'avérer être en total déphasage avec la situation des lieux.

Ce coefficient est de surcroît encore plus difficile à correctement appliquer que le coefficient de situation générale qui prend en compte un périmètre plus large autour du bien. C'est un coefficient qui prend en compte des critères dont bien souvent seul celui qui habite le bien connaît les avantages ou inconvénients qu'il a.
C'est aussi un coefficient qui tient compte de critères propres au bien que vous habitez (dépendance, vue, exposition, accès), il n'est dans ce cas pas forcément identique à celui de votre voisin. A contrario du coefficient de situation générale qui s'applique à une zone, le coefficient de situation particulière est individuel par certains de ces critères.
Dans cette mesure, on comprend bien qu'il soit généralement mal appliqué ou pas appliqué (coefficient de 0).
Si vous avez des désagrégements, vous pouvez tout à fait contester ce coefficient en prenant soin de bien argumenter et justifier vos dires.

Vous choisissez parmi une liste de 5 coefficients, celui qui correspond le mieux à la situation de votre bien.

APPRÉCIATION DE LA SITUATION (générale ou particulière).	COEFFICIENT de situation particulière.
Situation excellente, offrant des avantages notoires sans inconvénients marquants..	+ 0,10
Situation bonne, offrant des avantages notoires en partie compensés par certains inconvénients	+ 0,05
Situation ordinaire, n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent.....	0
Situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages.....	— 0,05
Situation mauvaise, présentant des inconvénients notoires sans avantages particuliers	— 0,10

L'incidence du choix :
Le total des superficies pondérées brutes et comparatives précédemment calculées est multiplié par ce coefficient. Ce coefficient est donc important car l'écart type peut être de 20% selon le choix effectué.
En fait, ce coefficient va s'additionner ou se soustraire au coefficient de degré d'entretien et au coefficient de situation générale.
L'incidence est bien évidemment importante dans le calcul final de votre taxe d'habitation ou de votre taxe foncière.

Au même titre que le coefficient de situation générale, le coefficient de situation particulière a été décidé en 1970, il figure généralement dans le même procès verbal H appréciation de la situation générale.

11 Les étapes de votre réclamation

Il y a en réalité 4 étapes dans le processus de réclamation :
1- Demande de documents précis auprès de votre CDIF
2- Etude des documents reçus
3- Calcul de votre taxe selon les données des impôts et selon vos propres données / chiffres vérifiés.
4- Réclamation écrite auprès de votre CDIF afin d'obtenir les dégrèvements.

Si votre CDIF ne vous a pas donné raison ou partiellement et que vous souhaitez poursuivre votre procédure, vous pouvez soumettre votre réclamation auprès du Tribunal Administratif (TA).

Ces 4 étapes ne peuvent pas être réalisées dans la foulée, il s'écoulera plusieurs semaines voir parfois plusieurs mois entre votre demande de documents et l'obtention des dégrèvements selon la difficulté de votre dossier.

11.1 Demande de documents au CDIF

11.1.1 Demande émanant du propriétaire

Vous envoyez votre demande par courrier ou par mail à votre CDIF noté sur votre avis d'imposition taxe foncière. Les traitements des mails sont assez bien faits, car vous recevez pour chaque mail envoyé un accusé réception puis une réponse, vous pouvez donc tout à fait dans un premier temps faire l'économie du timbrage d'un courrier recommandé.
Vous pouvez aussi vous rendre directement au CDIF pendant les horaires d'accueil du public et demander à avoir ces documents immédiatement.

Voici ci-dessous un courrier type dont il vous est possible de reprendre le contenu :

M / Mme / Mlle Nom et Prénom
Adresse
CP Ville

CDI noté sur votre avis d'imposition TAXE FONCIERE (« sur le montant de votre impôt »)
Adresse
CP Ville

A XXXXXX, le J/M/A

Objet : demande de documents concernant le montant de la valeur locative.

Madame, Monsieur,

Je me permets par la présente de vous solliciter afin d'avoir un certain nombre de documents concernant mon bien sis Adresse, CP, Ville, à savoir :

- relevé de propriété.
- déclaration H.
- fiche d'évaluation 6675 M de la valeur locative.
- procès verbal H de classification communale des biens (liste des catégories de 1 à 8) pour la commune.
- procès verbal H appréciation de la situation générale.
- procès verbal H des locaux de références dans la ville pour toutes les catégories.

Afin de pouvoir avoir ces informations et vous prouver que je suis bien le propriétaire de ce bien, vous trouverez accompagnant le courrier, copie de ma taxe foncière.

Merci de bien vouloir m'adresser ces documents par courrier à l'adresse ci-dessus indiquée.

Dans l'attente de ces documents et vous remerciant par avance, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

M / Mme / Mlle Nom et Prénom
signature

Ma maison nouvellement construite dans des matériaux particulièrement isolants est uniquement chauffée en période d'hiver par un poêle à bois. En conséquence, l'équivalence superficielle pour le chauffage n'est pas de 10m2 mais de 0m2.

11.4.1.2 Correction des équivalences superficielles

Exemple 1 :
Cette maison insalubre ne dispose plus d'aucun confort, ni eau, ni gaz, ni électricité, ni chauffage, ni WC, ni baignoire, ni douche...
En conséquence, l'équivalence superficielle est de 0 m2 contrairement au 20 m2 indiqués dans la fiche d'évaluation.

Exemple 2 :
Contrairement à ce que mentionne la fiche d'évaluation, les équivalences superficielles ne sont pas de 45m2 mais de 42m2, il n'y a en effet que 2 lavabos et non 3.

Exemple 3 :
Ma maison n'est pas reliée au tout à l'égout, en conséquence l'équivalence superficielle doit être diminuée de 3m2.

11.4.1.3 Correction de la surface de la partie principale

Exemple 1 :
Après métrage, il s'avère que les superficies de la partie principale et des éléments secondaires sont erronées. Si notamment à l'époque, la buanderie et le cellier n'ont pas été déclarés par méconnaissance dans la H1, ces 2 pièces existent pourtant bien.
En sus du transfert des m2 de la superficie de la partie principale de la buanderie et du cellier (22 m2) vers la superficie des éléments secondaires, j'ai oublié de décompter :
- les espaces occupés par les conduits de fumée et de ventilation (1 cheminée) soit 2m2.
- les placards de rangement en renfoncement de faible superficie soit 4,2m2.
La superficie de la partie principale est donc de 285,8 m2 contrairement aux 314 m2 (314 – 22 – 2 - 4,2) mentionnés initialement par moi-même dans la déclaration H1.

Exemple 2 :
Les m2 de la superficie de la partie principale doivent être arrondis au m2 inférieur et non au m2 supérieur comme cela a été fait dans la fiche d'évaluation.
La surface de la partie principale est donc de 51 m2 et non 52 pour chacun des 2 appartements (cf. plans).

Exemple 3 :
La déclaration H1 reçue est totalement erronée en ce qui concerne la superficie du local. D'ailleurs, cette déclaration n'est pas signée, ni datée et a certainement été remplie d'office par les services fiscaux sans vérification et sans tenir compte de la surface réelle.
En conséquence, le local est de 180 m2 et non de 300m2. Je m'étonne d'un tel écart et je paye donc depuis plus de 20 ans une taxe quasiment doublée par cette erreur manifeste.

11.4.1.4 Correction de la surface des éléments secondaires

Exemple 1 :
Concernant la déclaration H1 que j'ai moi-même remplie, je n'ai pas dissocié la buanderie (9 m2) et le cellier (13 m2) de la superficie de la partie principale.
En effet, ces 2 pièces bénéficient d'un coefficient de pondération variable de 0,2 à 0,6 étant considérées comme des éléments secondaires.

Exemple 2 :
Quels sont les points objectifs qui doivent être rectifiés sans contestation :
Tout ce qui concerne les surfaces de la partie principale ou des éléments secondaires (buanderie, cellier). A noter que la surface totale n'a pas été modifiée (pas diminuée), elle a juste correctement était ventilée. Je note que votre service a pris en partie ma réclamation sur ce point en se basant sur mon permis de construire sauf que la pièce intitulée « espace jeu (chambre amis) » est utilisée en cellier (l'intitulé « espace jeu (chambre amis) » signifiait bien déjà en soit que l'usage de cette pièce n'était pas précisément défini lors du dépôt du PC).

12.3.2 Cas du locataire

Vous déposez votre réclamation écrite auprès du SIP noté sur votre avis d'imposition taxe d'habitation (« montant de votre impôt »). Vous pouvez déposer votre réclamation par mail ou par courrier RAR, le tout étant d'avoir l'accusé réception de votre écrit.

Sachez que si la réclamation est faite par le locataire qui paye la taxe d'habitation, le service d'assiette chargé de réceptionner la réclamation transmettra la demande au service du cadastre (ou Centre Des Impôts Fonciers) pour instruction. Ce service pourra être amené au besoin à prendre contact avec le propriétaire des locaux afin d'obtenir tout renseignement utile et nécessaire quant au bien fondé de la demande et à l'instruction de celle-ci. Après instruction et en cas de variation constatée de la valeur locative du logement, le service du cadastre transmet l'information au service d'assiette qui régularise l'imposition de la taxe d'habitation contestée et effectue une mise à jour de ses bases informatiques pour l'année suivante.
Si vous êtes locataire, informez donc le propriétaire de votre démarche afin d'être en phase avec ce dernier.

12.4 Etablir une réclamation bien fondée en argumentant et en illustrant

Votre succès d'obtenir la baisse de la valeur locative cadastrale de votre bien et d'obtenir des dégrèvements dépendra du bien fondé de votre réclamation consistant à bien argumenter et à apporter des preuves (plans, attestations, photos...), mais l'expérience démontre que les erreurs sont nombreuses. Selon, les régions et les interlocuteurs concernés, vous obtiendrez plus ou moins facilement gain de cause. Je vous conseille donc de montrer que vous êtes déterminé et de ne pas « lâcher » votre affaire au premier refus. Mon expérience m'a démontré qu'après une ou plusieurs réponses négatives, j'ai finalement obtenu gain de cause car « je savais de quoi je parlais ». Il faut savoir que consentir un dégrèvement apporte un travail supplémentaire (modification de la fiche d'évaluation, établissement du dégrèvement) pour les Centres Des Impôts Fonciers, ils ont donc tout intérêt à ne rien changer. C'est aussi une manière d'admettre que des erreurs existent chez eux avec le risque que les contestations affluent par milliers. Aussi, s'ils sentent que vous êtes déterminé et que votre argumentation tient la route, ils n'ont pas intérêt à ce que votre affaire aille devant le Tribunal Administratif car ils se doivent de répondre à votre argumentation, ce qui prend un temps précieux.

Sachez par ailleurs, que vous n'avez aucune obligation à faire visiter votre bien ou à accepter qu'il soit pris en photo par un agent du CDIF, dans les 2 cas de figure, ils doivent préalablement recueillir votre acceptation.
C'est d'ailleurs bien la moindre des choses dans la mesure ou votre bien est classé sans qu'il soit vu.
En réalité, si votre bien est visible depuis la rue, vous ne pourrez pas empêcher un agent du CDIF de passer devant et de vérifier vos dires en ce qui concerne les éléments visibles de l'extérieur mais vous n'avez par contre aucune obligation à le faire rentrer.

13 La réponse de l'administration

13.1 Acceptation partielle ou totale.

2 cas possibles peuvent se présenter :
- Vous obtenez une acceptation totale
- Vous obtenez une acceptation partielle

Ces acceptations généreront dans la foulée des avis de dégrèvements et des remboursements (chèques ou virements) ainsi qu'une diminution de votre VLC de 1970 et donc une diminution de vos prochaines taxes.

13.1.1 Dégrèvement accordé au propriétaire : Avis de dégrèvement TAXE FONCIERE.

Si la réclamation émane du propriétaire, alors :
- un dégrèvement est accordé au propriétaire par le CDIF :
  - Si le propriétaire habite le bien, il paye aussi la taxe d'habitation, il faut donc aussi envoyer par précaution votre avis de dégrèvement taxe foncière auprès cette fois-ci du SIP qui vous a envoyé votre taxe d'habitation car le dégrèvement pour la taxe d'habitation bien qu'en principe « automatique » n'est pas fiable.
- Si un locataire habite le bien, le propriétaire doit donner une copie du dégrèvement obtenu sur la taxe foncière au locataire et ce dernier doit demander le dégrèvement auprès du SIP noté sur son avis d'imposition taxe d'habitation.

Nota 1 :