

Question DGFIP

Vérifications des informations évoquées dans le guide sur les variables :

Définition du local

Référence : p13, du guide principal

Ce qu'on dit :

Le local est le rassemblement des pev qui appartiennent au même « groupement topographique » et au même compte propriétaire. La définition groupement topographique n'est pas développée dans le précis de fiscalité. Dans tous les cas, on peut dire que :

- un local correspond à une seule déclaration fiscale
- deux bâtis avec des adresses différentes forment deux groupements topographiques différents donc deux locaux différents,
- deux bâtis séparés par une route forment deux groupements topographiques donc deux locaux différents¹.

Question :

- Est ce vrai ?

Réponses :

- Un local peut correspondre à plusieurs déclarations fiscales distinctes (habitation et commerciale) ;
- deux bâtis peuvent avoir des adresses différentes mais faire partie du même groupement topographique et peuvent être constitués de plusieurs locaux ;
- deux bâtis séparés par une route forment deux groupements topographiques différents et peuvent être constitués de plusieurs locaux.

Date de construction

Référence : Fiche 3 - Jannat

Ce qu'on dit :

Le taux de renseignement par type de local dépend aussi fortement de l'année de construction du local.

- Pour les logements, c'est la réforme des valeurs locatives en 1970 qui a induit la création du formulaire H1, demandant de renseigner la date de construction des

¹<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2017PGP.html>

.Extraits : « un certain nombre de constructions accessoires ne font pas partie du même groupement topographique que les locaux qu'elles desservent. Tel est le cas d'une remise à usage non agricole séparée du bâtiment d'habitation par une route. Leur isolement ne peut, toutefois, les faire considérer comme la partie principale d'un local au sens du II de l'article 3 24 D de l'annexe III au CGI, et nonobstant cette situation, elles demeurent par destination des "dépendances bâties". [...] Il s'ensuit que lorsqu'une construction accessoire isolée est aménagée pour recevoir plusieurs occupants (groupe de garages individuels en bande par exemple), chacun des éléments constitutifs de cette propriété bâtie doit être considéré comme « un élément bâti formant dépendance » au sens de l'article 324 E de l'annexe III au CGI . [...] ». A l'inverse (CGI 324 I), « lorsqu'ils sont situés sur la même propriété que la partie principale dont ils constituent l'accessoire, les dépendances bâties et les éléments bâtis formant dépendances autres que ceux visés à l'article 324 GII sont rangés dans la catégorie à laquelle appartient la partie principale ».

logements. En 1970 les propriétaires devaient indiquer la date de construction de leur local. Dans la pratique, si celui-ci était ancien, le propriétaire signalait une date approximative, alors que s'il était récent, en général, le propriétaire connaissait la date de construction. C'est pourquoi, on voit très bien qu'à partir de 1955 le taux de renseignement est bien plus homogène. Il est donc conseillé de n'utiliser ces données qu'à partir de 1955.

• Pour les locaux commerciaux et industriels, la saisie de la date de construction n'est obligatoire que depuis 2002 et on constate que la prise en compte est effective depuis cette même année.

Question :

• Est ce vrai ?

• Des collègues ont eu pour information, que lorsqu'un propriétaire ne mettait pas de dates, vous repreniez pour un logement ancien la date stipulé par le déclarant précédent. A défaut vous pouviez mettre une valeur type : 1900 ou 1970 selon les régions.

• En principe, une DRFiP nous a dit qu'on ne change pas la date de construction pour une reconstruction sauf quand il y a réaménagement total de l'intérieur. Que veut dire réaménagement total ? Est ce lorsqu'il y a un permis de construire ?

• La date de construction pour l'activité correspond à la création de l'entreprise ou la construction des bâtiments ?

Réponses :

• En 2003, une reprise des données MAJIC a été effectuée sur les locaux existants. Si la date de construction du bâtiment était absente ou manifestement erronée (année inférieure à 1000), la date de construction du bâtiment et la date d'achèvement du local ont été par défaut initialisées à 2002. Depuis 2003, pour les constructions nouvelles, ces deux dates doivent être obligatoirement saisies et être inférieures ou égales à l'année en cours. Si la date saisie est inférieure à 1990, l'application sollicite une confirmation ;

• Les modalités de création ou de mise à jour des dates de construction varient selon les services ;

• La donnée « Date de construction » correspond normalement à la construction du bâtiment, notamment dans l'habitat collectif.

Cconlc

Référence : Fiche 6

Ce qu'on dit : cf. tableau ci-dessous

Question :

• Est ce vrai ?

• Pourriez-vous nous donner plus d'information sur ces différents champs. En particulier, où sont classés les bureaux ?

Réponses :

• le tableau présenté est juste, il existe aussi U1 à U9 qui sont des éléments spécifiques des gares ;

• les bureaux peuvent être classés dans la catégorie CB (local divers) voire CA (commerce sans boutique). En Île-de-France, les bureaux de plus de 100 m² sont référencés sous la donnée FBURX.

Table propriété bâtie		Remarques diverses
cconlc		
MA	Maison	
MP	Maison partagée par une limite territoriale	
AP	Appartement	
DE	Dépendance bâti isolé	
LC	Local commun	
CA	Commerce sans boutique	Ces variables comprennent les locaux commerciaux ou artisanaux (commerces, magasins, supermarchés, ateliers, salles de spectacles, terrains de camping, hôtels, cliniques, parcs de stationnement) et les locaux administratifs occupés par des administrations, des organismes publics ou privés, des entreprises ou sociétés (bureaux, locaux techniques) (CERFA 12161*2). Il y a aussi les locaux ou biens utilisés par les associations, des œuvres, des collectivités à caractère désintéressé, des clubs privés, etc. (Bulletin officiel des finances publiques impôts n°BOI-IF-TFB-40-20120912 du 12 septembre 2012).
CD	Dépendance commerciale	
CM	Commerce avec boutique	
CH	Chantier	Ce sont des chantiers ou lieux de dépôt affectés à un usage commercial (CERFA 12161*2).
ME	Maison exceptionnelle	Ce sont des locaux ou biens présentant un caractère exceptionnel : grand hôtels, grands magasins, grands cinémas, grandes cliniques, magasins généraux, sièges sociaux de banques (CERFA 12161*2). Sont aussi compris les grands châteaux, les ensembles sportifs, les monastères, etc. L'affectation peut être de l'habitation, du commerce, etc.; en individuel ou collectif. (Bulletin officiel des finances publiques impôts n°BOI-IF-TFB-40-20120912 du 12 septembre 2012).
DC	Dépendance lieux communs	
SM	Sol de maison	
AT	Antenne téléphone	
AU	Autoroute	
CB	Local divers	
U	Établissement industriel	Ce sont des usines et ateliers où s'effectuent des opérations de fabrication, de transformation ou de réparation, à l'aide d'outillage relativement important, les établissements où s'effectuent soit des opérations d'extraction, soit des opérations de manipulation ou de prestation de services (blanchisserie, teinturerie, entreprise de conditionnement, etc. dans lequel le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant. (CERFA 10516*4)
US	Établissement industriel	
UN	Usine Nucléaire	
UE	Transformateur électrique	
UG	Appareil à gaz	

Explication des champs cconlc

Notre d'étages et de niveaux

Référence : Fiche 13 Dniv

Ce qu'on dit : Les valeurs 81, 82, etc. de dniv semblent correspondre aux sous-sols (1er sous-sol, 2ème sous-sol, etc.). Ces valeurs ne sont pas renseignées pour les maisons. Elles le sont en revanche pour les dépendances (situées dans des appartements).

Question :

• Depuis peu, on nous a informé qu'il était possible que les étages 81, 82 correspondent aussi à des niveaux non connus, plutôt que les sous-sols. Est-ce vrai ?

Réponse :

• la situation peut varier selon les services au regard des situations particulières de terrain ou fiscales qui peuvent être rencontrées. Cependant les niveaux 81, 82... sont normalement considérés comme étant le 1er sous-sol, le 2ème sous-sol...

Dnatlc et ccthp

Référence : Fiche 14 dnatlc et 5 ccthp

Ce qu'on dit :

Les variables dnatlc et ccthp de la table des pev renseignent toutes les deux sur l'occupation du local. Ces variables devraient donc correspondre. Or, lorsque l'on croise ces données entre elles, on constate des différences notoires, en particulier

sur la vacance : seuls 16 % environ des locaux vacants ont leur pev principale vacante, et inversement, seules 20% des pev principales vacantes sont dans un local vacant.

Nous n'avons pas à ce jour de raison expliquant cette différence, si ce n'est que ccthp correspond à la donnée recueillie par la taxe d'habitation, tandis que dnatlc correspond à la taxe foncière bâtie.

Ce que l'on peut noter :

- dnatlc est au niveau du local, tandis que ccthp est à la pev,
- dnatlc présente un taux de remplissage bien plus exhaustif que ccthp,
- ccthp correspond aux données FILOCOM qui ont fait leur preuve et certifient leur fiabilité,
- d'après le rapport Certu-Ieti1, la communauté d'agglomération d'Avignon a testé les données ccthp et elles correspondaient « assez bien à la réalité du terrain ». De plus, « le bureau F1 [de la DGFIP] conseille [pour regarder l'occupation] d'utiliser plutôt le code ccthp [que ccoaff] qui contient plus d'informations »,
- ccthp ne s'applique qu'aux locaux soumis à la taxe d'habitation. Sont donc exclus, par exemple, les locaux meublés, foyers, et résidences sociales. Dnatlc devrait normalement les prendre en compte.

Au vu de ces éléments, il est préconisé, à ce jour, de travailler sur ccthp lorsque l'on veut évaluer la vacance ou l'occupation d'habitation. En revanche, il est conseillé de travailler sur dnatlc dans les autres cas (friches d'activité, meublés etc.).

Question :

- Est ce bon ?

Réponse :

- Une PEV vacante ne signifie pas forcément que le local est vacant et inversement. Un local peut être constitué de plusieurs PEV, dont certaines sont vacantes, tout en considérant que ce local est vacant ou non. De plus, si la donnée DNATLC est une donnée cadastrale, la donnée CCTHP est une donnée fiscale en provenance d'un autre service par un flux informatique lors de la constitution des fichiers fonciers standards.
- Pour information, la donnée DNATCL est initialisée lors de la création du local et n'est plus modifiée par la suite. La donnée CCTHP est mise à jour tous les ans en fonction des données fiscales fournies par les usagers lors de leur déclaration de revenus.

Ctpdl

Référence : Fiche 17

Question :

- Je ne suis pas sûre de la signification de CLV. Est ce bien copropriété en lot ou en volume ?
- Que veut dire MP ?

Réponses :

- CLV : copropriété en lot **et** en volume ;
- MP : copropriété en multipropriété (immeubles dont les acquéreurs ont la jouissance en temps partagé).

Questions de définition ou de fiabilité des variables :

Variables non étudiées par manque d'information

La guide des variables a mis de coté plusieurs variables dont l'analyse manque encore d'éléments concluants. En particulier,

- Les logements sociaux ont ils un code particulier pour les retrouver ? Aujourd'hui nous regardons les logements dont le propriétaire est HLM ou SEM, mais ce n'est pas concluant par rapport à la réalité.
- Dindic peut prendre les valeurs 1, 2, 3, A, B, Ter, etc. Pour les valeurs A, B, Ter, on voit concrètement ce que cela veut dire. Par contre pour 1, 2, 3 est ce des regroupements par les impôts ? Cela ne correspond pas au numéro de rue puisqu'il est indiqué par une autre variable.
- Dcapec est actualisée par les communes. Peut-on avoir un moyen de savoir quand cette réactualisation a été faite pour un local ? En êtes vous informés ?
- Plus globalement, auriez-vous quelque part un document référençant par année les variables collectées ? Leur fiabilité par année ? Cela nous permettrait de savoir à partir de quand ces faiblesse existent et où sont fiables. Par exemple, l'installation de MAJIC a peut être joué sur la fiabilité des variables ?

Réponses :

- Pour retrouver les logements sociaux, il est possible d'utiliser le top HLMSEM ou certaines exonérations propres aux logements sociaux (AL, AS, AT, AY, AZ, HU, HY, LI, NE, NL, NT, NY, NZ), mais de telles recherches ne garantissent pas de disposer de l'intégralité des logements sociaux ;
- La donnée DINDIC peut contenir les valeurs de A à Z et de 0 à 9 et il n'y a pas de contrôle autre sur cette donnée. Les valeurs numériques ne correspondent pas à un quelconque regroupement fiscal ;
- L'administration soumet la catégorie d'un local (DCAPEC) à l'approbation la commission communale ou intercommunale des impôts directs lors de la création ou de l'aménagement du local ou lors d'une campagne de vérification des locaux ;
- Il n'existe pas de document référençant par année les variables collectées ni leur fiabilité par année.

Unité foncière

D'après la définition d'unité foncière que l'on en a, ce sont des parcelles contiguës d'un même propriétaire. Ces unités foncières voient regrouper les informations liées aux bâtis sur une seule parcelle de référence.

Question :

- Dans la pratique, certaines unités foncières peuvent-elles avoir des routes ? Mettre une référence de parcelle.

Réponse :

- La notion d'unité foncière résulte d'une définition jurisprudentielle du droit de l'urbanisme. Elle n'influe ni sur les modalités de constitution des parcelles cadastrales, ni sur le regroupement d'informations de locaux ;
- Une parcelle cadastrale ne peut contenir de route (au sens de voies classées dans le domaine public : rues, places publiques, routes, voies communales).

Bâtiment agricole

En général on ne trouvera pas les locaux exonérés de toutes les taxes locales (TF, TH, CFE). D'après nos connaissances, c'est systématiquement le cas pour les bâtiments agricoles.

Question : Pouvez-vous me confirmer ce point ?

Réponse :

- Les bâtiments agricoles ne sont pas renseignés dans MAJIC puisque ceux-ci ne sont pas évalués (exonération permanente).

A titre d'information, vous trouverez sous ce lien la liste des bâtiments bénéficiant d'exonération permanente :

- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5672-PGP.html>

Différentiation surface industrielle

Question :

- Comment obtiennent-ils la surface des industries alors que pas demandé dans le formulaire U.

- Avez-vous un lien vers le fascicule US ? Je n'arrive pas à l'obtenir.

Réponses :

- Les établissements industriels sont évalués par la méthode comptable. Leurs valeurs locatives sont déterminées à partir des prix de revient indiqués aux bilans des entreprises et non pas à partir des surfaces qui ne sont donc pas présentes dans les fichiers fonciers standards.

- La déclaration modèle US n'existe plus.

Question annexe

Rajout de variables

Est-ce possible de rajouter l'intitulé résidence principale ou secondaire ?

Réponse :

- La notion fiscale de résidence principale, ou plus précisément de domicile fiscal, est totalement indépendante et distincte de celle de la propriété foncière qui est décrite dans la documentation cadastrale. Il n'est donc pas prévu de récupérer cette information depuis les applications fiscales.