

Questions agricoles

Sufs

De quelles taxes proviennent les suf en particulier agricoles ?

Les subdivisions fiscales (suf) servent à déterminer les bases d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Ces bases résultent d'un tarif d'évaluation établi dans chaque commune par nature de culture.

Il existe 13 grandes catégories de nature de culture :

les terres, les prés, les vergers, les vignes, les bois, les landes, les carrières, les lacs et étangs, les jardins, les terrains à bâtir, les terrains d'agrément, les chemins de fer et canaux, et les sols.

Au plan fiscal sont généralement considérées comme agricoles les terrains qui relèvent des catégories suivantes : les terres, les prés, les vergers, les vignes, les bois, les landes, les lacs et étangs et les jardins (autres que jardins d'agrément).

La classification d'une suf est décidée en commission communale des impôts directs.

Toute parcelle est composée d'au moins une suf.

Identifiant compte propriétaire

Nous constatons que les comptes-propriétaires sur les terrains agricoles sont parfois incohérents : sur un même terrain composé de plusieurs parcelles il peut y avoir plusieurs comptes propriétaires sans aucune logique géographique. Est ce normal ?

La répartition des comptes de propriétaires n'obéit pas à une logique « géographique ». Elle dépend des droits de propriété tels que ressortent des actes publiés et des règles fiscales en matière de débiteur des taxes foncières (article 1400 du Code général des impôts). En particulier, si des situations différentes existent en matière de droits de propriété ou de débiteur fiscal, il est normal de distinguer ces situations en représentant un « même terrain » en différentes parcelles.

Il est également précisé qu'une même personne peut apparaître sur différents comptes communaux de propriétaires.

Par exemple, dans une commune, trois personnes A, B et C :

- une parcelle possédée en commun : un compte communal de propriétaire aux noms des trois personnes A, B et C ;
- une parcelle appartenant à la personne B : un compte communal au nom de B ;
- une parcelle dont la personne B a l'usufruit et la personne C la nu-propriété : un compte communal de propriétaires aux noms de B et C.

La même personne B va donc figurer sur 3 comptes communaux de propriétaires.

Il est important de différencier le propriétaire de l'exploitant. Les fichiers fonciers standards ne comportent aucune indication sur les exploitants. Ce sont des fichiers fiscaux et c'est le propriétaire qui est redevable des impôts fonciers.

Questions sur des variables précises

IDLOCAL

D'où provient l'invariant local ? Nous avons plusieurs hypothèses : lors de la création du local dans les registres fonciers (création du local au cadastre), lors de la première taxe (foncière, habitat, taxe de mutation lors de la vente, même en VEFA) est effectuée sur ce local, lors du permis de construire transmis aux services des impôts ?

Le numéro invariant d'un local est attribué lors de la saisie de ce local dans l'application MAJIC. Il existe tant que le local n'a pas été supprimé.

Lors de la division d'un local, un des deux locaux garde l'ancien invariant. Lors de la fusion d'un local, il est gardé un des deux invariants initiaux.

Lors de la fusion de communes, l'invariant des locaux de la commune absorbée conserve dans les trois premiers caractères le code INSEE de la commune d'origine.

DNVOIRI

Que veulent dire les valeurs 9001 et 9002 ?

Un numéro de voirie est une donnée obligatoire dans MAJIC.

En l'absence de toute numérotation sur le terrain, le plus souvent dans un lieu-dit ou un ensemble immobilier, un numéro fictif est attribué par le service pour identifier et localiser au mieux la parcelle ou le local concerné.

Toutes les valeurs supérieures à 5 000 et suivantes correspondent à des numéros de voirie fictifs.

Ces numéros fictifs peuvent également servir de numéros intermédiaires « passerelle » notamment lorsque le renumérotage d'une voie nécessite une prise en charge en deux temps.

NPARPI

Réponse déjà apportée par la DGFIP : le champ dparpi correspond à la parcelle primitive, c'est-à-dire de la parcelle présente sur le plan au moment où il a été créé (ce numéro est susceptible d'être modifié lors de réunion, la division ou le transfert de parcelles). « La parcelle présente sur le plan au moment où il a été créé », est ce la création de la parcelle (régime napoléonien), est ce la date d'entrée dans le registre cadastral (environ années 50), est-ce les données entrées dans MAJIC (à partir de 1970) ou est-ce encore autre chose ? Selon le cas retenu pourriez-vous préciser/confirmer l'époque ?

La parcelle primitive correspond à la parcelle présente sur le plan au moment de la confection de la feuille de plan. L'époque de confection du plan est différente pour chaque commune. En outre, dans certains cas, des feuilles de plan d'une même commune peuvent avoir été confectionnées à des dates différentes, notamment si certaines parties du territoire communal ont fait l'objet de procédures différentes d'établissement du plan.

DFORME et DFORMJUR

DFORMJUR vient d'être rajoutée pour le millésime 2013. Quelle est la différence entre ces deux variables ? Quelle est la plus fiable ?

Est-ce normal que DFORMJUR prenne les valeurs ?

- 5785 (ne serait-ce pas plutôt : SAS)
- 5800 (ne serait-ce pas plutôt : SE)
- 7470 (ne serait-ce pas plutôt : GCS)
- 8510 (ne serait-ce pas plutôt : IP)

DFORME correspond à la nomenclature INSEE de la forme juridique des personnes morales. La DGFIP a mis en place pour sa taxation une nomenclature « allégée », dite forme juridique abrégée (DFORMJUR), dans laquelle un même sigle va correspondre à plusieurs formes juridiques distinguées dans la nomenclature de l'INSEE.

Il n'est pas normal que DFORMJUR prenne des valeurs numériques.

La première variable (DFORME) est donc plus fiable que la deuxième (DFORMJUR).

GNEXTL

Il parfois difficile de comprendre tous les champs de GNEXTL. Auriez-vous un texte de loi expliquant ces champs ? En particulier, on est amené à penser que lorsque la variable prend les valeurs « économiquement faible » de type A, B, C, E ou F, on est dans le cas des exonérations liées aux conditions de ressources.

Pourriez-vous nous confirmer ce point, et nous donner les différences entre ces 5 champs ? Y-a-t-il d'autres champs sur les conditions de ressources ?

Il est confirmé que les cas évoqués correspondent à des situations d'exonération liées à la situation personnelle et aux ressources des redevables.

Sauf à connaître des finalités des traitements qui seraient envisagées, il n'y a pas lieu de préciser davantage ces situations particulières couvertes par le secret professionnel.

CCTHP

Dans un précédent échange, vous nous précisiez que « 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. » Ne serait-ce pas plutôt lors de la déclaration de taxe d'habitation ?

La réponse précédente est confirmée. Il n'existe d'ailleurs aucune déclaration de taxe d'habitation.

CCONLC

La DGFIP a déjà validé la partie écrite en noire dans le tableau ci-dessous, mais nous avons encore quelques questions en bleu dans le tableau.

- **MP : maison partagée par une limite territoriale :**

Un local, partagé par une limite de commune, fait l'objet d'une évaluation dans chacune des communes. Sont créés autant de locaux que de communes concernées :

- un local dans la commune de rattachement (commune où est située la partie principale du local ou la plus grande fraction de la partie principale), avec la nature « MP » : maison partagée ;
- un local dans chaque commune secondaire dont la nature est également « MP ».

- **DE (dépendance bâtie isolée) et LC (local commun) :**

DE correspond aux dépendances d'un local d'habitation (exemple : garage). LC correspond aux dépendances communes d'une copropriété (exemple : local à vélos).

- **DC (dépendance lieux communs) :**

Il s'agit de dépendances d'un local commercial.

- **SM (sol de maison) :**

Ce code est utilisé dans les cas de constructions sur sol d'autrui où il est nécessaire de distinguer le propriétaire de la parcelle et le propriétaire de l'élévation.

Dans ces cas, deux locaux sont créés dans MAJIC :

- le premier « local », relatif à l'élévation, est qualifié de « construction particulière » (code égal à « Z »). Ce local doit être relié directement à la personne propriétaire de la construction ;
- le deuxième « local », relatif au sol, reçoit un identifiant propre ; son code nature est « SM » : sol de maison. Ce local est automatiquement attribué au titulaire de droit de la parcelle de référence du local.

- **AT (antenne téléphone) :**

Il s'agit des shelters des antennes téléphoniques.

- **AU (autoroute) :**

Il s'agit de la voie et des éléments construits dessus (la base de la taxe foncière bâtie relève alors d'un barème).

- **U et US (établissement industriel) :**

Les locaux U sont évalués par la méthode comptable (CCOEVA = A).

Les locaux US non (CCOEVA = B, C, D ou E).

- **UE (transformateur électrique) :**

Il s'agit des transformateurs HBTA.

DSIREN

À quoi correspondent les DSIREN commençant par la lettre « U » ? De nombreux comptes propriétaires n'ayant pas de code DSIREN en 2009 ont eu le rajout de ce champ ultérieurement. S'agit-il d'Unités Administratives, d'unités non marchandes, ou bien d'autre chose ?

Les numéros SIREN commençant par « U » sont des numéros mis en place à titre de gestion interne par la DGFIP.

Questions sur les copropriétés

Provenance des informations

Les données sur les copropriétés/pdl proviennent-elles des états descriptifs de division lors de la création ou modification d'une copropriété ?

Oui.

Notion de copropriétés

Dans les Fichiers fonciers la variable CTPDL donne la nature de la PDL. En particulier il y a 4 modalités qui nous intéressent fortement. Pourriez-vous confirmer les analyses que nous en faisons ?

- **CL : copropriété en lots.** Ce sont les copropriétés régies par la loi du 10 juillet 1965. C'est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupement d'immeubles dont la répartition est régie par un règlement de copropriété.

- **CV : copropriété en volume.** Ce ne sont pas des copropriétés régies par la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit d'une notion liée à une pratique et non d'une définition régie par un texte. Il y a donc de fortes suppositions pour que le champ « CV » corresponde à la notion de division en volume. La division en volume est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupement d'immeubles partagés selon des volumes, et n'ayant pas de parties communes. La superposition des volumes implique cependant la création de servitudes

multiples (appui, passage, accrochage, surplomb...) et d'un règlement rédigé par le géomètre-expert pour administrer l'immeuble, l'entretenir et prévoir une éventuelle reconstruction. La division en volumes est utilisée essentiellement lorsque le domaine privé et le domaine public se chevauchent, le domaine public ne pouvant pas faire partie d'une copropriété. En particulier, on retrouve ce système pour les logements sociaux sur le domaine public. Attention cependant, la notion de « CV » reste mal appréhendée, car non confirmée par la DGFIP.

- **CLV : copropriété en lot et en volume,** qui rassemble les deux notions ci-dessus. Cette variable fiscale correspond aux cas cumulant une copropriété en lots et une « copropriété en volume ». Les copropriétés en

lots comptabilisées dans la catégorie CLV sont exclues de la catégorie CL. L'inclusion de CL correspondant aux copropriétés de la loi du 10 juillet 1965, dans la catégorie CLV justifie que CLV soit prise en compte. Ces types de cas sont relativement limités.

- **Les biens non délimités (BND) (28 % des PDL en France).** Ce sont « les parcelles appartenant à plusieurs personnes sans que l'assiette de leur droit respectif en puisse être clairement définie ». En général ce sont des terrains délimités par une rivière, ou un chemin forestier d'avant 1956 (30 % en France). Un immeuble peut être à la fois dans une copropriété en lot et une division en volume. Par exemple, un supermarché en sous-sol et en rez-de-chaussée fera l'objet d'une division en volume (avec des obligations d'entretien et d'acheminement d'eau, électricité, etc). Au-dessus, les logements font partie d'une copropriété en lot (répartition des charges d'ascenseur, d'entretien de la toiture, etc.). Cette propriété pourrait donc être à la fois une copropriété en lot et en volume. Ces cas sont très rares (1342 en France).

La DGFIP ne gère pas les aspects juridiques (réglés en amont par un notaire ou un géomètre) et se contente de saisir à des fins fiscales dans MAJIC les règlements de copropriétés et EDD qui lui sont adressés.

Cf. <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html>

Les BND ne concerne que les propriétés non bâties. Les lots des BND ne sont pas à proprement parler des lots de copropriétés, au sens de la loi du 17 juillet 1965 mais un moyen qui permet de répartir la taxe foncière sur les propriétés non bâties au prorata des superficies indiquées par leurs propriétaires.

De plus, même si peu de logements sont concernés, qu'est ce que la transparence fiscale ?

Aux termes de l'article 1655 ter du CGI, les sociétés qui ont, en fait, pour unique objet, soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, notamment, ainsi que des taxes assimilées.

Il s'ensuit que les membres des sociétés immobilières de copropriété sont considérés comme propriétaires de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux, et que – de même que pour les immeubles en copropriété - la taxe foncière doit être établie au nom de chaque associé pour la part qui lui revient.

La notion de lot

La notion de « lot » des Fichiers fonciers n'a pas systématiquement une représentation physique définie. Ainsi un lot de copropriété dans les Fichiers fonciers peut représenter un logement, plusieurs logements, ou encore une partie non définie d'un logement.

Est ce la notion exacte de lot défini dans la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés ? Sinon y a-t-il un texte qui les décrit ?

La DGFIP ne gère pas les aspects juridiques (réglés en amont par un notaire ou un géomètre) et se contente de saisir dans MAJIC les règlements de copropriétés et EDD qui lui sont adressés à des fins fiscales.

Cf. <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html>

Parties communes

Les parties communes ne sont pas retranscrites dans les Fichiers fonciers ?

Normalement, les parties communes ont un champ CCONLC ayant la valeur « LC ».

Cf. <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html>

La loge de gardien et SCPI

Pouvez vous confirmer ces analyses ?

• **La loge de gardien peut soit être considérée comme une partie commune, elle n'apparaîtra pas dans les fichiers fonciers, soit être considérée comme un local appartenant au syndicat de copropriété. Lorsque la loge de gardien est référencée au nom du syndicat de copropriété, on constate alors que le local est divisé en un nombre de lots égal au nombre de comptes-proprétaire.**

Un local commun n'appartient jamais au syndicat de copropriété, mais bien aux copropriétaires que le syndicat de copropriété représente.

Si un local peut être parfois constitué de plusieurs lots, la division en lots résulte du seul état descriptif de division.

• **En général, en copropriété, un local correspond à un lot. Lorsqu'un local est soumis à un montage financier tels que les SCPI, la copropriété attribuera non pas un lot à ce local, mais plusieurs lots, égaux au nombre d'actionnaires (si tous les locaux d'un immeuble sont dans la même SCPI, on n'est pas en copropriété, mais en monopropriété. Il n'y aura alors ni de copropriété ni de « lots ».)**

Il n'y a pas lieu de confondre les droits réels (pleine propriété, copropriété...) et les personnes titulaires de ces droits (physiques ou morales). Il existe également de nombreux types de SCPI qui peuvent accorder des droits de nature différentes aux porteurs de parts (cf. réponse ci-dessus sur la transparence fiscale notamment) et avoir des stratégies immobilières différentes, notamment en termes de constitution d'un capital ou de rendement de celui-ci. Enfin, si un immeuble doit rester la propriété d'une unique personne, la création d'une copropriété n'a de fait aucun intérêt.

Autres données

Certains partenaires nous ont évoqué les données des locaux vacants (1767 bis Com) et des résidences secondaires (1767 ResSec). Serait-il possible d'en disposer ? Sinon, pouvez-vous nous indiquer qui peut en disposer et que contiennent ces fichiers ?

Le bureau GF3A n'est pas en charge de ces informations. Nous vous invitons à vous rapprocher du bureau CL2A ou du bureau GF3C susceptibles de vous renseigner sur ces données et leur éventuelle disponibilité.

Cas particulier de la donnée DRGPOS.

Cette donnée, présente dans le fichier des propriétés non bâties, article 21, position 71 sur 1 caractère, peut prendre les valeurs 0 à 9 :

- 0 : la suf n'est pas soumise à la majoration terrain constructible ;
- 1 : la parcelle à laquelle appartient la suf est isolée ;
- 2 à 9 : les parcelles sont contiguës et forment un groupe unique pour le calcul de la majoration terrain constructible.

Le numéro augmente pour chaque îlot supplémentaire pour un même compte propriétaire.

Cette variable n'existe que pour les communes ayant mis en place la majoration terrain constructible.