

Questions et retours techniques sur les Fichiers fonciers

Le 29/08/2016

Surfaces commerciales après 2011

À partir de 2011, les locaux d'activités à usage commercial (code NACE 47XXX), ont une surface (spevtot) égale à 0. Y a-t-il eu une réforme fiscale qui explique cela ?

En première analyse, il n'y a pas vraiment d'explication possible.

Des exemples seraient les bienvenus.

CCTHP

Est-ce que nous pouvons avoir confirmation que ccthp=T correspond bien à un logement meublé (pour être loué) ?

Les locaux dont le code CCTHP est « T » sont imposés à la CFE (exemple du médecin ayant son cabinet médical dans son appartement).

Les logements meublés correspondent plutôt à la codification « B ».

Identification des locaux d'activité

Code NACE Le champ cconac permet de déterminer le code NACE d'un local. Quelle est la source de la donnée ? Est-elle fiabilisée (croisement avec d'autres sources) ? Quel est le délai de mise à jour ?

Assignation du code NACE Si une activité comprend plusieurs locaux, le code nace est-il assigné à tous les locaux ? Ou seuls les locaux « principaux » sont inscrits ?

Ce code provient des données fiscales professionnelles.

Au moment du déchargement des données MAJIC, un flux en provenance de la fiscalité de professionnels vient compléter certaines informations dont le code NACE qui est lié à la qualité de l'occupant. La mise à jour est donc annuelle et correspond à l'occupant du local au 1^{er} janvier.

Normalement, le code NACE est indiqué pour chaque local occupé quelle que soit son activité.

Surface des locaux commerciaux

La surface des locaux commerciaux (code nace = '47XXX') est plutôt bien remplie pour les locaux construits avant 2011 (environ 95 % de taux de remplissage).

Pour les locaux construits à partir de 2011 (jannat >= 2011), la plupart des surfaces des locaux sont égales à 0 (vsurzt =0). Cela touche plus de 95 % des locaux.

Cette limite de 2011 s'observe sur les millésimes 2014 et 2015, et ne semble donc pas être issue d'un retard, ni d'une exonération limitée dans le temps.

Y a-t-il eu un changement à partir de 2011 ? Est-ce normal que ces surfaces soient égales à 0 ? Y a-t-il un rapport avec la fin de la taxe professionnelle ? La déclaration n°6660-Rev (révision de la surface des locaux professionnels) va-t-elle permettre à l'avenir de corriger cette surface ?

En première analyse, il n'y a pas vraiment d'explication possible.

Des exemples seraient les bienvenus.

**Rapport avec la
taxation**

Si la surface du local est nulle, comment la valeur locative a-t-elle été établie ?

Il s'agit souvent d'une évaluation par comparaison, c'est-à-dire selon le BOFIP une valeur « proportionnelle » à d'autres immeubles pris en référence. Est-ce proportionnel à la surface du bien ?

Dans ce cas, y aurait-il possibilité de retrouver une surface approximative du local à partir de cette valeur locative ?

La valeur locative peut être aussi établie par la méthode comptable. Cette méthode concerne essentiellement les établissements industriels.

Pour d'autres locaux, ce sera par voie d'appréciation directe, par barème ou par une méthode spécifique pour les transformateurs.

Pour ceux n'ayant pas eu de modification depuis 1970, l'évaluation a été faite par bail.

La notion de valeur proportionnelle fait référence au calcul de la valeur locative du local : chaque local évalué par comparaison est associé à un local type, évalué normalement par un bail et ayant donné un tarif au m². Le local évalué possède des surfaces qui sont plus ou moins pondérées (en fonction de celles du local type). La somme de ces surfaces pondérées est multipliée par le tarif du local type. Cette multiplication nous donne la valeur locative. Cependant, cette VL peut être elle-même ajustée pour tenir compte des différences avec le local type (cf. art. 324 AA de l'annexe III du CGI). Il est donc assez difficile de revenir à la surface depuis la valeur locative du local.

Repérage des logements sociaux

Suite à nos échanges annuels, vous nous aviez fait parvenir une liste d'exemption liée aux logements sociaux. Nous avons effectué plusieurs travaux à ce sujet récemment et avons retenus toutes vos propositions, et en avons ajoutées quelques-unes. Cependant, il est difficile encore actuellement de différencier les logements sociaux de ceux ayant eu une défiscalisation pour location mais qui ne sont pas des logements sociaux (De Robien, Borloo, etc.). Peut-on avoir des précisions sur les codes liés aux champs de défiscalisation ? Ou des éléments de détail sur ces champs ?

Ci-dessous la table avec les champs retenus et les éléments de connaissance actuels.

Le tableau a été complété des références au Code général des impôts.

Les dispositifs de défiscalisation (De Robien, Borloo) sont propres aux revenus immobiliers déclarés en matière d'impôt sur le revenu. Ils ne sont donc pas présents dans la documentation cadastrale qui décrit seulement les éléments utiles aux taxes foncières.

Code de Gnextl	Proposé par	Description	Code CGI	Remarques
AE	Cerema	EXONERATION DE 20 ANS EN FAVEUR DES LOGEMENTS SOCIAUX QUI RESPECTENT UN CERTAIN NOMBRE DE NORMES ENVIRONNEMENTALES POUR ADDITIONS DE CONSTRUCTIONS	1384 A-I bis	?
AL	DGFIP	EXO DE 15 ANS POUR LOGEMENTS SOCIAUX (AC)	1384, 1384 A-I (1er et 2e alinéas), 1384 A-I bis, 1384 A-III et 1384 D	?
AS	DGFIP	ABATTEMENT DE 30% POUR LES LOCAUX SOCIAUX SITUÉS DANS LES DOM ET ÉQUIPES CONTRE LES RISQUES NATURELS	1388 ter	?
AT	DGFIP	EXONERATION DE 30 ANS POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX RESPECTANT CERTAINS CRITÈRES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (ADDITION DE CONSTRUCTION).	1384 A-I ter	?
AU	Cerema	EXONERATION DE 25 ANS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS AU MOYEN DE PRÊTS AIDES PAR L'ÉTAT (ADDITION DE CONSTRUCTION)	1384 A-I ter	?
AV	Cerema	EXONERATION DE 25 ANS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS AU MOYEN DE PRÊTS AIDES PAR L'ÉTAT (ADDITION DE CONSTRUCTION)	1384 A-I ter	?
AW	Cerema	EXONERATION DE 25 ANS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS AU MOYEN DE PRÊTS AIDES PAR L'ÉTAT (ADDITION DE CONSTRUCTION)	1384 A-I ter 1er alinéa et 1384 D	?
AY	DGFIP	EXO DE 15 ANS POUR LOGEMENTS SOCIAUX (AC)	1384 A-I ter 1er alinéa et 1384 D	?
AZ	DGFIP	EXONERATION DE 30 ANS POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX RESPECTANT CERTAINS CRITÈRES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (ADDITION DE CONSTRUCTION).	1384 A-I ter	?
HU	DGFIP	EXO DE 15 ANS POUR LOGEMENTS SOCIAUX ACQUIS OU AMÉNAGÉS	1384 D	?
HY	DGFIP	EXO DE 25 ANS POUR LOGEMENTS SOCIAUX ACQUIS OU AMÉNAGÉS	1384 D	?
LE	Cerema	EXONERATION DE 15 ANS POUR LES LOGEMENTS ACQUIS AVEC L'AIDE DE L'ÉTAT EN VUE DE LEUR LOCATION Nouveau en 2012	1384 C	?
LI	DGFIP	EXONERATION DE 15 ANS POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ACQUIS D'UN ORGANISME MENTIONNÉ À L'ARTICLE L 411.5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA HABITATION. Nouveau en 2014	1384 C	Logements Caisse des dépôts et de conciliation
LW	Cerema	EXONERATION DE 25 ANS POUR LES LOGEMENTS ACQUIS AVEC L'AIDE DE L'ÉTAT EN VUE DE LEUR LOCATION.	1384 C	?
LY	Cerema	PROROGATION DE 10 ANS DE L'EXONERATION LE PRÉVUE À L'ART. 1384 C DU CGI	1384 C	ANRU
NE	DGFIP	EXONERATION DE 20 ANS EN FAVEUR DES LOGEMENTS SOCIAUX QUI RESPECTENT UN CERTAIN NOMBRE DE NORMES ENVIRONNEMENTALES POUR CONSTRUCTIONS NOUVELLES	1384 A-I bis	?
NF	Cerema	2 ANS POUR CONSTRUCTION NOUVELLE AVEC PRÊT CONVENTIONNEL, PAP (accession pp) OU PLA (=PLUS aujourd'hui)	1383 V	Le prêt est celui du prêt social location accession
NL	DGFIP	EXO DE 15 ANS POUR LOGEMENTS SOCIAUX (CN)	1384, 1384 A-I (1er et 2e alinéas), 1384 A-I bis, 1384 A-III et 1384 D	?
NT	DGFIP	EXONERATION DE 30 ANS POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX RESPECTANT CERTAINS CRITÈRES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (CONSTRUCTION NOUVELLE).	1384 A-I ter	?
NU	Cerema	EXONERATION DE 25 ANS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS AU MOYEN DE PRÊTS AIDES PAR L'ÉTAT (CONSTRUCTION NOUVELLE)	1384 A-I ter	?
NV	Cerema	EXONERATION DE 25 ANS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS AU MOYEN DE PRÊTS AIDES PAR L'ÉTAT (CONSTRUCTION NOUVELLE)	1384 A-I ter	?
NW	Cerema	EXONERATION DE 25 ANS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS AU MOYEN DE PRÊTS AIDES PAR L'ÉTAT (CONSTRUCTION NOUVELLE)	1384 A-I ter 1er alinéa et 1384 D	?
NY	DGFIP	EXO DE 25 ANS POUR LOGEMENTS SOCIAUX (CN)	1384 A-I ter 1er alinéa et 1384 D	?
NZ	DGFIP	EXONERATION DE 30 ANS POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX RESPECTANT CERTAINS CRITÈRES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (CONSTRUCTION NOUVELLE).	1384 A-I ter	?
RC	Cerema	EXO POUR BAIL À RÉHABILITATION PRIS À COMPTER DU 01/01/2005 - ART. 1384 B, 1586 B ET 1599 TER E DU CGI	ART. 1384 B, 1586 B ET 1599 TER E DU CGI	Bail à réhabilitation
ZS	Cerema	ABATTEMENT ZUS 30 % HLM SEM Supprimé en 2012	1388 bis	?

Champ de taxation de gnextl pour repérer les logements sociaux

Historique des parcelles

La DGFIP possède un fichier d'historique des parcelles permettant de retrouver la filiation depuis 1990. Pouvons-nous y accéder ? Quel service doit-on contacter ?

Le bureau GF-3A est en charge de ce fichier. Une étude est en cours pour mettre à disposition de tous les usagers ce fichier sur le site data.gouv.fr.

Éléments à

A la suite de la réunion du 23 mai 2016, la DGFIP a souhaité que le Cerema lui

transmettre suite à la réunion du 23 mai

transmette les éléments suivants :

- exemples de locaux sans parcelle, voire de parcelles sans propriétaire
- les lignes en doublons : lots locaux 2015 et pnb10 parcelle 2015
- le nombre de locaux sans date de mutation
- les dnuper mouvants pour dnupro stable

Locaux sans parcelle, parcelles sans propriétaire

Millésime 2015, exemples de locaux dont la parcelle n'est pas dans la table pnb10 :

idlocal = "591630112402" sur la parcelle "59163000AY0375"

idlocal = "593280280697" sur la parcelle "59328000AH1360"

Millésime 2015, exemples de parcelles dont le propriétaire n'est pas dans la table propriétaires :

idpar = "596560000A4611" possédé par "59656Y99999"

idpar = "59650000CN0904" possédé par "59650Y99999"

Des modifications ont été faites sur ces locaux et parcelles entre D2 (date de déchargement des bases prévisionnelles MAJIC) et D4 (date de déchargement des bases MAJIC). C'est normalement interdit aux services, car cela engendre des anomalies dans les liaisons entre locaux et parcelles, et entre locaux/parcelles et propriétaires.

Lignes en doublon

Deux lignes en doublons dans la table de liaison lots-locaux sur le département 02 du millésime 2015 :

idlot = "021280000C17330010000001" et idlocal = "021280216041"

idlot = "021280000C17330010000002" et idlocal = "021280219083"

Parcelles en doublons dans la table des parcelles pnb10 du département 59, millésime 2015 : "59160000AK0462", "59160000AK0463", etc. "591610000A0549", "591610000A0550", etc.

Les deux lots ne sont pas identiques (cf. identifiant des lots) et correspondent à deux locaux différents (un commerce avec boutique et un local divers).

Nombre de locaux sans date de mutation

Le nombre de locaux n'ayant jamais eu de date de mutation dans les Fichiers fonciers : 65 869 locaux.

Le nombre total de locaux existants dans un des millésimes des Fichiers fonciers de 2009 à 2014 : 1 679 949 locaux.

Sur les 65 869 locaux, 41 839 sont des logements (maison ou appartement).

En première analyse, il n'y a pas vraiment d'explication possible.

Des exemples seraient les bienvenus.

Dnuper mouvants pour 1 dnupro stable

Nous constatons que Dnuper peut changer sans que dnupro change.

- 1^{er} exemple avec dnupro=+00025 dans la commune 52237. Dnuper en 2011 était de puis PBBCKM passe à PBBW5F en 2012. Le nom du propriétaire ne change pas : "ELECTRICITE DE FRANCE CENTRE DE DISTRIBUTION DE ST DIZIER",
- 2^{ème} exemple avec dnupro = H00001 dans la commune de 52337. Dnuper en 2013 était de puis MBG3RN passe à MBFGJQ en 2014. C'est une personne physique,
- 3^{ème} exemple avec dnupro = B00015 dans la commune de 52265. Dnuper en 2013 était de MBD9QS / MBFP6P passe à MBD9QS / MBGVHK en 2014. Ce sont des personnes physiques.

Il s'agit d'un cas très particulier de fusion de numéros MAJIC (DNUPER). Une même personne ne peut avoir, sur un département, qu'un seul et unique numéro MAJIC. Or, il peut exister des doublons pour une même personne. Dans ce cas, le service procède à la fusion des numéros DNUPER pour n'en garder qu'un seul. Dans ce cas, et uniquement dans ce cas, lors du déchargement de base, on garde le numéro de compte de propriétaire (DNUPRO) précédent.