



TAXE SUR LE FONCIER BÂTI

*LES RÉPONSES
À VOS QUESTIONS*

PAESI D'AIACCIU
2020  **2026**



Comment est déterminé le montant de la taxe foncière ?

La taxe foncière est calculée à partir de la "valeur locative cadastrale du bien" à laquelle est ensuite appliqué un taux d'imposition voté par les collectivités locales, les communes et intercommunalités essentiellement. La base imposable à la taxe foncière sur le bâti est égale à 50% de la valeur locative annuelle (loyer théorique que l'on pourrait tirer du bien). Or les valeurs locatives font l'objet d'une mise à jour annuelle appelée « revalorisation forfaitaire » qui relève de l'État et non des collectivités locales. Auparavant, cette majoration annuelle était votée chaque année par le Parlement dans le cadre de la loi de finances.

Pour les logements, il y a chaque année des revalorisations ponctuelles des bases locatives, afin de prendre en compte les changements survenus.

Pour l'instant, les valeurs locatives des logements sont uniquement majorées, chaque année, à l'aide d'un coefficient forfaitaire, qui relève de l'État. Pour l'année 2019, le coefficient de revalorisation est de 1,022 %.

Pour les logements neufs, la valeur locative est établie d'après la déclaration spéciale que vous devez établir dans les 90 jours de l'achèvement de la construction. La valeur locative est par ailleurs actualisée à chaque changement de consistance du bien.

La taxe foncière bâti est donc calculée de la manière suivante :

Une fois la base d'imposition déterminée, c'est-à-dire après application des abattements (50% pour les propriétés bâties et 20% pour les non bâties), le fisc multiplie cette valeur locative nette par des taux qui sont fixés annuellement par les collectivités territoriales (communes, départements, régions), pour obtenir le montant de la taxe foncière.

Le saviez-vous ?

Si vous agrandissez ou surélevez votre maison, que vous construisez un garage, une véranda, une terrasse ou un bûcher... ou que vous faites construire une piscine, ou bien si vous changez l'affectation des locaux, par exemple en transformant votre grenier en habitation, vous devez établir de nouveau une déclaration au fisc dans les 90 jours pour lui permettre de recalculer la valeur locative de votre bien.

Qui paient la taxe foncière bâti?

La taxe foncière est un impôt local qui concerne tous les propriétaires de biens immobiliers. Cette taxe s'applique sur un bien immobilier bâti (logement, local d'activité, usine.), les appartements, maisons, les habitations légères de loisirs (mobil-home) fixées au sol sur un socle en béton que l'on ne peut pas déplacer sans les démolir et certains bateaux,

Avec la taxe d'habitation, la taxe foncière fait partie des impôts locaux dont le produit vise à alimenter le budget des collectivités locales. Elle comprend plusieurs taxes dont la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères. Contrairement à la taxe d'habitation, seuls les propriétaires doivent s'acquitter de la taxe foncière. Les locataires en sont dispensés. Par ailleurs, elle concerne aussi bien les logements occupés que vides (sauf exceptions).

Pourquoi la CAPA fait le choix d'augmenter la taxe foncière et la TEOM ?

Depuis 2011, les taux de fiscalité de la CAPA n'ont pas changé (en 2017, le département a baissé son taux de 2% compensant la hausse de 1.5%). Elle possède des bases fiscales en retrait par rapport aux communautés appartenant à la même strate démographique et au même régime de fiscalité. Le contexte actuel, a un fort impact sur les orientations budgétaires de la CAPA qui devra faire face à une crise sanitaire et économique sans précédent dans son histoire et la crise des déchets au niveau local.

Preuve en est, les premières analyses de ses impacts confirment que le tissu économique social sera très fortement marqué (INSEE, Impacts économiques de la crise sanitaire en région : premiers éléments avancés de conjonctures, mai 2020). La Corse serait ainsi plus impactée que les autres régions, et les secteurs porteurs de l'économie régionale particulièrement affectés.

Dans ce contexte, la CAPA fait le choix de soutenir l'économie locale en restant le 2^e investisseur de Corse.

Au niveau local, une crise récurrente et durable des déchets grève depuis 2015 les finances publiques. La CAPA a en charge la collecte des déchets sur son territoire, dont le coût reste maîtrisé malgré le déploiement des collectes en porte à porte. L'augmentation porte sur le traitement de ces déchets qui relève de la compétence du Syvadec. Ainsi, le traitement connaît une importante inflation, passant de 244 € en 2019 à 329 € la tonne en 2020.

C'est dans un contexte spécifique marqué par la réduction des marges de manœuvres financières de la collectivité d'une part, et par les conséquences de la crise née de la pandémie de Covid-19 d'autre part que la CAPA a construit son budget 2020 et la prospective financière.

	Valeur locative moyenne VLM	VLM prise en compte pour le calcul de la TFB/TEOM	TEOM + 1 pt	TFB + 4,5 pt	Taux + 5,5 pt
Afa	4 243	2 122	+ 21 €	+ 95 €	+ 117 €
Ajaccio	3 599	1 800	+ 18 €	+ 81 €	+ 99 €
Alata	3 872	1 936	+ 19 €	+ 87 €	+ 106 €
Appietto	3 397	1 699	+ 17 €	+ 76 €	+ 93 €
Cuttoli-Corticchiato	3 106	1 553	+ 16 €	+ 70 €	+ 85 €
Peri	3 514	1 757	+ 18 €	+ 79 €	+ 97 €
Sarrola-Carcopino	2 844	1 422	+ 14 €	+ 64 €	+ 78 €
Tavaco	2 808	1 404	+ 14 €	+ 63 €	+ 77 €
Valle-di-Mezzana	2 823	1 412	+ 14 €	+ 64 €	+ 78 €
Villanova	3 566	1 783	+ 18 €	+ 80 €	+ 98 €

De combien sera le montant de l'augmentation par commune et par foyer fiscal ?

Il s'agit de valeurs moyennes par commune. La différence entre communes est liée à la valeur locative des habitations sur leur territoire.

Qu'en est-il de la taxe d'habitation ?

En 2020, 85% des ménages ne paieront plus de taxe d'habitation. Les 15% de ménages les plus aisés, verront leur taxe d'habitation réduite de 30% en 2021, 65% en 2022 pour disparaître totalement en 2023.

Cette hausse sera-t-elle imputée dans sa totalité en octobre ou sera-t-elle lissée pour les contribuables mensualisés?

Pour les contribuables mensualisés, ils sont prélevés de janvier à octobre. La hausse sera répercutée sur novembre et décembre.

Une hausse de la fiscalité pour quels services publics?

Quel que soit la nature du service public, il a une valeur, un coût. La crise sanitaire et les crises successives en matière de déchets, vont se traduire par une baisse des recettes et une augmentation des dépenses.

Pour soutenir l'économie locale, la CAPA fait le choix, pour ces 6 prochaines années, de continuer à investir, à grandir avec de nouvelles infrastructures et permettre ainsi un rayonnement à l'échelle méditerranéenne.

La fiscalité permettra de maintenir le niveau d'investissement dans les mobilités durables, dans les déchets, les infrastructures en eau et assainissement, et aussi en matière de développement économique et social.

J'ai une question ? Une demande ?

 **question-fiscalite@ca-ajaccien.fr**

 **04 95 52 95 06**

CAPA : Espace Alban – Bâtiment G et H
18 rue Antoine Sollacaro – 20000 Ajaccio
Téléphone : 04 95 52 95 00 – ca-ajaccien.corsica