La valeur locative : définition et calcul

Description

La valeur locative est une notion familière lors de la réalisation d'un investissement immobilier. Elle fait référence au revenu qu'un bien immobilier est susceptible de rapporter annuellement à la suite de sa mise en location.

Connaître la rentabilité locative d'une propriété donnée permet de mieux prévoir le montant à payer par rapport à certaines charges, notamment en matière d'imposition. Les professionnels de l'immobilier l'utilisent également pour fixer le loyer d'un logement. Son calcul s'effectue à partir de plusieurs critères, permettant de déterminer dans quelles catégories placées l'immeuble, entre le plus modeste au plus luxueux.

Modèle de quittance de loyer

Qu'est-ce que la valeur locative ?

L'administration fiscale a mis en place la valeur locative (ou valeur locative cadastrale) pour pouvoir déterminer le **montant du loyer que le propriétaire d'un immeuble est susceptible de percevoir chaque année** s'il met son bien en location.

Autrement dit, il s'agit d'une **sorte de barème que l'institution utilise pour connaître la valeur d'usage** de ce bien. L'utilité de cette opération est de permettre de calculer le montant de l'imposition qui s'y rattache, à savoir la taxe foncière et la taxe d'habitation.

Concrètement, la valeur locative cadastrale est **applicable pour tous les types de propriétés bâti ou non bâti**, que ce soit une maison ou un appartement. Elle peut faire l'objet d'une modification chaque année, suivant les éventuels travaux d'amélioration dont le logement fait l'objet.

Comment est-elle calculée ?

L'administration fiscale est l'institution responsable du **calcul de la valeur locative cadastrale des biens immobiliers**. Pour ce faire, elle doit se baser sur la formule suivante :

© 2023 LEGALPLACE SAS

Valeur locative = Surface pondérée du local x Tarifs de la catégorie x Coefficients.

De ce fait, pour pouvoir réaliser l'opération, elle doit prendre en compte les trois éléments qui composent cette formule.

Surface pondérée du local

Il s'agit du **premier élément à prendre en compte dans le calcul** de la valeur locative. Cette opération doit prendre en compte toutes les pièces du local, mais la comptabilisation de chacune d'entre elles peut être différente.

La pondération de la surface s'effectue suivant ses caractéristiques physiques et son utilisation. De ce fait, il est possible d'en voir une à :

- 0,2 applicable à la surface secondaire non couverte ;
- 0,5 applicable à la surface secondaire couverte ;
- 1 pour la surface principale de la propriété.

Catégorie du local

38 catégories peuvent être appliquées à ces biens immobiliers. La détermination de celle qui sera applicable dépendra de deux éléments, à savoir ses caractéristiques physiques et son utilisation. Dans l'éventualité où le local serait utilisé pour exercer plusieurs activités différentes, c'est la **catégorie qui est appliquée sur la surface la plus vaste** qui est retenue.

Cette catégorie permet de déterminer lequel des tarifs (au mètre carré) les **commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels** publient annuellement, suivant les actualisations effectuées, dans le recueil des actes administratifs.

Coefficient de local

Le local **peut être soumis à divers types de coefficients**. En effet, il est possible de rencontrer :

- Un coefficient d'importance, prenant en compte la surface de la propriété en question, ainsi que sa catégorie ;
- Le coefficient de nature, nécessitant de connaître l'usage d'une pièce pour en pondérer le poids ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Le coefficient de situation ;
- Le coefficient d'entretien.

Bon à savoir : un coefficient se focalise sur la présence ou non d'un ascenseur dans le logement. Il oscille entre -0,15 et +0,15.

Où trouver la valeur locative cadastrale ?

La valeur locative cadastrale est une notion qui présente certains intérêts pour le propriétaire d'un immeuble, surtout en matière d'imposition. De ce fait, il a tout intérêt à connaître son montant et à **disposer d'un document sur lequel elle est mentionnée, à titre de preuve.**

Par ville

Tous les propriétaires d'un immeuble sont en droit d'obtenir gratuitement une fiche d'évaluation auprès du centre des impôts fonciers compétents. Sur ce document figure la **valeur locative brute de cette propriété, suivant la ville concernée.**

Taxe foncière

La valeur locative **figure également dans la rubrique « Base » de l'avis d'imposition** pour la taxe foncière. Le changement des taux d'imposition s'explique par le fait que le calcul est revu forfaitairement chaque année, à cause de l'absence de réévaluation depuis 1970.

Il est bon de noter que le **montant de la taxe** est obtenu par la multiplication du taux de la taxe foncière (suivant la décision de la commune du lieu de résidence) avec la moitié de la valeur locative de votre logement.

Taxe d'habitation

Pour procéder au calcul de la taxe d'habitation applicable à un logement, il faut **appliquer le taux d'imposition en vigueur à sa valeur locative cadastrale, dans son intégralité**. Concernant cette dernière, son évaluation peut intégrer des abattements, notamment pour les :

- Ménages modestes (-1 à -15 %) ;
- Personnes souffrant d'invalidité (-10 à -20 %).

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comment est déterminée la valeur cadastrale d’un bien ?

L’administration fiscale a toute autorité pour déterminer la valeur locative cadastrale d’un bien immobilier. Pour ce faire, elle a **besoin des informations émanant du propriétaire**, qu’il communique lors de la déclaration pour l’obtention du permis de construire.

Cette institution se penche sur divers indicateurs, notamment sur la **catégorie du logement parmi les huit catégories existantes**, allant de la plus modeste à la plus luxueuse. Elle s’intéresse également à la superficie du logement, à son niveau de confort et à son emplacement géographique.

Quelles sont les conditions pour modifier la valeur locative ?

La valeur locative d’un immeuble **peut changer d’une année à une autre**. En effet, sa détermination prend en compte tout changement pouvant survenir sur le bien en question. Il s’agit notamment :

- Des reconstructions ou des nouvelles constructions ;
- De tout changement, que ce soit sur la consistance, l’affectation, les caractéristiques physiques ou les environnements du bien.

FAQ

Comment déclarer un changement de bien immobilier ?

Dans l’hypothèse où un changement se produirait, concernant la consistance ou l’affectation d’un bien immobilier, le propriétaire doit effectuer une déclaration. Pour ce faire, il peut disposer des formulaires émanant de l’administration fiscale, à savoir le :

• CBD s’il s’agit d’un local commercial ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

• H2 si c’est un appartement ;

• ME pour le local à caractère exceptionnel.

Qu’est-ce qu’une attestation de valeur locative ?

Une fois en possession de toutes les informations qui lui seront nécessaires, l’administration fiscale procèdera au calcul de la valeur locative d’un bien immobilier. Dans ce cas, cette institution sera chargée d’établir une attestation de valeur locative. Toutefois, le propriétaire peut recevoir une fiche d’évaluation, mentionnant cette valeur locative, émanant de la commune.

Est-il possible de contester l’imposition d’un immeuble ?

Un bien immobilier est soumis à des impositions, notamment la taxe foncière et la taxe d’habitation. Si le propriétaire du bien constate une anomalie sur le calcul du montant réclamé, il peut contester cette fiscalité. Cette contestation sera appuyée par la présentation de la fiche d’évaluation de la valeur locative émanant du centre des impôts fonciers compétents.

© 2023 LEGALPLACE SAS