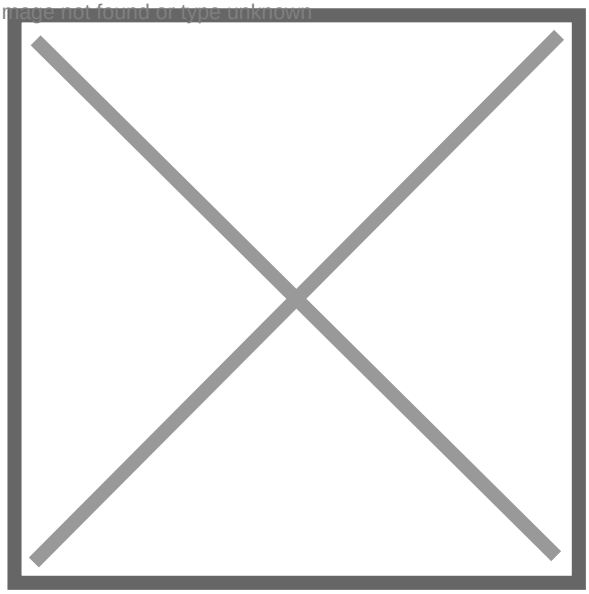
Image not found or type unknown



Révision de la valeur locative pour nuisances

Par **qlé29**, le **09/05/2011** à **22:21**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison située en centre ville, à proximité d'un supermarché. Depuis plusieurs années l'environnement ne cesse de se détériorer : alcoolisme, absence d'entretien de la place et des rues, s'ajoutent à cela des travaux visant l'agrandissement du parking, la suppression de la végétation, et l'installation de toilettes publiques face à l'habitation. Ces travaux sont planifiés sur trois ans "pour ne pas déséquilibrer le budget de la ville".
Les taux de taxe foncière et de taxe d'habitation sont uniformes quelque soit le quartier de la ville (beau quartier ou zones sinistrées sont imposés aux mêmes taux)
Puis-je demander la révision de la valeur locative en raison de la dégradation de l'environnement ? puis-je le faire au moins provisoirement pendant la durée des travaux ? comment dois-je procéder ? y a-t-il des cas de jurisprudence ?
Merci d'avance pour vos réponses.

Ludovic

Par **francis050350**, le **10/05/2011** à **11:17**

Bonjour ,
Malheureusement dans votre cas le principe de calcul de la VL cadastrale ne saurait donner lieu pour ce motif à modification à la baisse . Voyus risquez même une revalorisation . En effet la VL est calculée pour faire simple (car c'est bien plus compliqué) sur la base des surfaces des parties proncipales du logement en intérieur de mur à mur , auxquelles on ajoute des équivalences superficielles , eau chaffage (2 m² par pièce)electricité) majoration de 4 m² pour SB , WC etc.... On détermine ainsi une surface pondérée en fonction du classement du

logement de 6 (modeste) à 3 grand standing) déterminé en fonction des caractéristiques physique du logement . Ensuite il y a une majoration ou une minoration de 10 % à 20 % en + ou en - suivant le lieu de situation du bien qui ne dépend que des commodités et non des aléas du bruit etc . Ainsi dans votre cas la proximité du suoer marché entrainerait de facto + 20 %. Ensuite encore (usine à gaz fiscale) une minotration ou une majo de 10 % à 20 % pour état d'entretien. La VL ne peut donner lieu à modification dans tous les cas , que si une varaition d'au moins 10 % en + ou en - est constatée !
Mon conseil , avnat toute réclamation demander au service du cadastre la "fiche de calcul de la VL"qui donne le détail précis de ce qui est dit ci dessus.
J'ai fait faire des réclamation ensuite à des proches sur ces bases comme un de mes oncles qui s'était retrouvé avec un coefficient d'entretien de 20 % alors qu'il était notoire que cette maisobn après 20 ans n'était plus dans le m^me état que neuve ; des lezardes apparaissaient , le ravalement était à refaire , la toiture fuyait . Pour d'autres amis en appartement on s'est rendu compte qu'un ascenseur qui n'éxistait pas était ajouté aux équivalences ainsi que les terrasses comptées comme closes et habitables. Il faut donc vérifier vos surfaces intérieures par rapport à la fiche de calcul et les équivalences .
Dans 50 % des cas il ya des erreurs . Il faut qu'elles soient nettes pour espérer convaincre ces abruptis du cadastre . Je les connais j'ai été inspecteur des impots pendant 35 ans et je peut vous dire que ce sont des "cons" et qu'il ne faut pas se laisser impressionner . La procédure contentieuse est gratuite , bne pas hésiter . Même le TA (tribunal administratif est gratuit)
Pour plus de détail sur le calcul de la VL consulter internet mot clef "calcul de la valeur locative cadastrale"

Par **qlé29**, le **10/05/2011** à **22:46**

Bonsoir et merci pour votre réponse très claire et complète
J'ai récupéré la fiche de calcul de la VL :
Concernant les surfaces, la consistance, le confort cela me parait correct sauf pour le gaz (dont je dispose mais qui n'est pas mentionné sur la fiche)
Figurent ensuite des éléments incorporés (garage, cave) dont les surfaces sont également correctes avec indication d'une pondération. Donc jusque là je suis ok
Par contre concernant les "critères d'évaluation", je n'y comprends rien :
Coefficient d'entretien 120 (maison de 1960 sans ravalement depuis au moins 20 ans)
Coefficient de situation générale : 000
Corr d'ensemble 120
Coefficient de situation particulière 000
type local M Catégorie 5 LOC 052 Tarif A local de réf N

J'ai eu accès à la fiche de calcul de la VL d'amis situés en quartier résidentiel le coefficient COR est à 105. Deux autres logements proches de chez moi sont à 85 et 75 avec une Catégorie 5 également pour le même type de logement.
Bref comme vous le disiez une usine à gaz ficale ... justement celui que je ne suis pas sensé avoir !
Je pense que je vais encore réfléchir un peu avant de ruer dans les brancards

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **francis050350**, le **11/05/2011** à **07:45**

Bonjour ,

Les coef de 120 sont erronés ainsi que celui de 105 , vous pouvez donc obtenirun dégrèvement sur 2 ans de près de 45 % des TH et des TF. Essayez de trouver le local de référence de votre logement . A l'urbanisme en mairie ils doivent pouvoir vous renseigner .Trouvez d'autres exemple proche pour le coef de 105 en fait de 0,85ou 0,90 .Ne parlez jamais du chauffage central .Avec le fisc n'avouez jamais , ils ne pensent qu'à vous coincer . Ne parlez que de ce qui est à votre avantage. Vérifiez quand m^me les surfaces intérieures en appliquant les pondérations par tranche. Si vous n'avez pas la doc , je peux voyus la passer généreusement , mais elle est un peu dense (25 pages) et si vous me donnez votre mail je vous l'envoie et bonne lecture de l'usine à gaz ....très facile à démonter une fois qu'on a compris.J'ai mon CV sur le site (LE POIZAT Francis avec mes coordonnées)
Vraiment mes ex collègues m'ont toujours été insuportable à cause de leur attitude dee petit chef . Donnez un peu de pouvoir à un con et il devient vite un facho !

Par **qlé29**, le **11/05/2011** à **19:27**

Je vous remercie
Comme vous me l'indiquiez dans votre premier message j'ai fait une recherche sur le Web sur "calcul de la valeur locative cadastrale" et j'ai retrouvé l'annexe 3 du CGI et l'ensemble des articles 324x qui précisent bien comment est calculée la valeur locative. Il faut encore que j'y passe une ou deux nuits blanches et je serai au top. Je pense réclamer une révision du CSP, (article 324 R ?) et du coefficient d'entretien (article 324 Q ?). En première approche un gain de l'ordre de 15%.
Savez-vous à qui il faut adresser le courrier de demande de révision et s'il existe des formulations type du courrier ?

Merci encore

Par **mimi493**, le **11/05/2011** à **19:58**

[citation]Donnez un peu de pouvoir à un con et il devient vite un facho ! [/citation] surtout restez sur ce site

Par **francis050350**, le **11/05/2011** à **22:06**

Bonsoir;
La démarche , c'est de faire une recalamation avec AR au service du cadatre de votre circonscription indiqué sur les avis TF . Dans votre cas je persisite ; près de 40 % d'éxagération.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pas de formulation type . Simplement "râler" précisément en clalculant au mieux l'éxagération de VL et en laissant au fisc le calcul alambiqué des taxes (commune , déprtement etc.....) avec copie des avis d'imposition contestés TH et TF soit 4 avis ; pour 2009 et 2010.(sans compter 2011 en cours)Prescription n+1 soit pour 2009.... 31/12/2011 !

Pour Mimi ,
je ne comprends pas votre remarque . Merci d'expliquer .
Vous devriez être sensible à la défense des "petits" contre la "machinerie" administrative.
Tout pouvoir doit avoir pour corrolaire une possibilité égale d'être contredit au nom du principe de l'égalité des armes.
Et pour peu , qu'un intervenant "bizarrement constitué" ! agisse avec générosité pour "bloquer" MODESTEMENT les errements intempestifs des gens qui se pensent investit d'un pouvoir sans souffrir la contradiction ou sans penser que ceux à qui ils s'adressent , ont le droit le contester , donne ; à sa mesure ; des possibilités de répliques , il n'y a pas de quoi s'offenser .
Non; tout le monde a des droits et même celui d'être exempté en cas de vice de forme même si au fond les choses sont vraies . C'est un ensemble qui fait la spécificité d'une démocratie .

Par **mimi493**, le **12/05/2011** à **00:20**

[citation]je ne comprends pas votre remarque . Merci d'expliquer .[/citation]
Quand je dis "restez sur ce site", ça veut dire que je veux que vous partiez ou que vous restiez ? :)
ça veut dire "pitié (à genoux, les mains jointes, les yeux implorants), continuez à intervenir"

[citation]Vous devriez être sensible à la défense des "petits" contre la "machinerie" administrative.[/citation] evidemment mais vos interventions amènent plus que ça, pour moi : elles me font découvrir un monde que j'ignore, balayant des lieux communs. Et en plus avec verve, que peut-on vouloir de plus sinon que vous continuez ?

Par **francis050350**, le **12/05/2011** à **06:48**

Bonjour Mmi,

Recevez mes excuses , j'avais cru interpréter un double sens péjoratif à mon égard .
C'est vrai qu'un citoyen de la république peut trouver peu honnête l'attitude d'un rétif à l'action administrative, mais ma longue carrière m'a hélas fait découvrir que les citoyens sont très naïf avec le fisc .
J'avais pensé moi aussi au début que son action consistait à respecter le Droit des gens et l'équité , alors qu'en fait les motivations essentielles si ce n'est uniques des cadres de commandement (Directeurs , Inspecteurs pricipaux , inspecteurs) des contrôleurs et des agents c'est la statistique et en mettre le plus possible dans les dents des contribuables peu importe les moyens .
J'ai vu un jour un collègue inspecteur antidater volontairement une pièce de procédure avec 30 jours pour répondre , la remettre en main propre au redevable en le faisant signer "reçu ce jour" ! et revenir au bureau en rigolant et en faisant le bras d'honneur et en disant "je l'ai eu !!!"

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous rendez vous compte de la malversation et de la malhonnêteté ? Et j'ai des centaines d'ex de ce type !!!
Le seul but des différents grades est effectivement de faire du chiffre et sans respect des moyens ni des gens , tout cela pour être bien vu de la hiérarchie , être bien noté , et avoir des promotions directement liées aux résultats vrais ou faux , ce n'est pas çaa leur problème ;
Ainsi quand je parle de "machine administrative" c'est de cela dont je parle et maintenant que je ne suis plus lié par le devoir de réserve , j'ai décidé de le dénoncer et de parler (certes je le faisais aussi en vase clot à la DGFIP , mais j'étais mal vu et j'ai renoncé à des promotions pour pouvoir continuer à me regarder dans la glace..

Par **corimaa**, le **12/05/2011** à **12:07**

[citation]evidemment mais vos interventions amènent plus que ça, pour moi : elles me font découvrir un monde que j'ignore, balayant des lieux communs. Et en plus avec verve, que peut-on vouloir de plus sinon que vous continuez ? [/citation]

Et bien Francis, vous etes gaté, un compliment de Mimi, c'est de l'or en barre :)))

Par **mimi493**, le **12/05/2011** à **12:53**

[citation]Et bien Francis, vous etes gaté, un compliment de Mimi, c'est de l'or en barre :))) [/citation] là vous voyez y a un double-sens, mais je suis bonne pâte, j'dis rien ... :)

Pour en revenir aux méthodes du fisc, y a aussi des gens biens, j'en ai eu un qui m'a annulé mes impots sur deux ans (et pas prescrit) dans une situation particulière.

Par **corimaa**, le **12/05/2011** à **13:12**

[citation]là vous voyez y a un double-sens, mais je suis bonne pâte, j'dis rien ... :) [/citation]

Avec moi, il n'y a pas de double sens, je prefere les gens comme vous sans mauvaise surprise, et un compliment de votre part est à prendre comme tel. Bon ben maintenant je vais patiemment attendre le mien :))))))))

Par **francis050350**, le **12/05/2011** à **13:16**

Bonjour ,

C'est certain il y a des honnêtes gens partout. A la DGFIP je n'avais que de bons collègues , par contre ce que je condamne c'est que ces braves gens avec des opinions parfois socialement très marquées à gauche , perdaient de vue le sens commun et semblaient froissés par la contradiction et étaient auto conviancus d'avoir toujours raison.Parfois cela

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

était du à une insuffisance intellectuelle (incapacité de comprendre le droit fiscal) parfois au sentiment d'être des redresseurs de torts .J'ai un de mes collègues qui argumentait que tous les contribuables trichent et que si on les fait payer injustement sur un point cela compense ce qu'on n'a pas vu !!!! Vous rendez vous compte si les juges vous punissaient pour un faute non commise au non de celles qu'il n'a pas vu !

Par **lolo51**, le **03/08/2011** à **14:20**

bonjour francis,
j'ai eu le plaisir de vous lire suite à une recherche sur le net à propos de la taxe fonciére.
Je ne sais pas si j'aurai une reponse, mais je vous pose quand même ma question.
Ayant acheté un appartement de 6 pieces en 2008 dans un immeuble HLM situé dans un quartier populaire, j'ai eu la surprise de recevoir ma taxe fonciére pour un montant de 1400e!!!
je trouve quelle est particuliérement salé par rapport à l'environnement qui y régne.
Je pense demander une révision de la valeur locative, sachant comme tout à chacun que cette VL a été instaurée dans les annéés 60, et bien sur tout a changé depuis...
A qui m'adresser et quelle sont les argumants que je peut avancer pour ésperer avoir gain de cause?
merci mille fois.
cordialement.

Par **francis050350**, le **03/08/2011** à **14:47**

Bonjour lolo51

OUAOU!!!C'est effrayant 1400 € pour un logement collectif ?
1ère demarche demander au cadstre (adresse figurant sur votre avis d'imposition) la fiche de calcul de la VL (valeur locative)
Dans votre cas il est plus que certain que les coefficients d'entretien d'usage etcc...sont excessifs
J'ai eu à traiter d'un groupe de logements professionnels de gendarmes qui ont ainsi obtenu une réduction de 40 %.
Vérifier les surfaces intérieures et si les terrasses éventuelles sont comptées à tort avec coef 1 au lieu de 0,2.
Bien analyser la fiche de calcul . Dans votre cas je suis persuadé qu'il y a erreur sauf si le taux de la commune est exorbitant .Ou est-ce ? Hélas dans les communes populaires les taux sont souvent élevé pour construire des piscines collectives pour cahque habitaant ! (ce que je veux dire c'est qu'elles sont dispendieuses)

Par **lolo51**, le **03/08/2011** à **14:54**

tout d'abord, merci de votre reponse.
J'habite dans la ville de reims, le logement est un 6 piéces de 122m3, 2 salles de bain et 5 balcons, un petit centre commercial a côté.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **francis050350**, le **03/08/2011** à **15:15**

Bonjour ,
OK je suis pratiquement sur qu'on vous a compté les balcons comme surface habitable (cela arrive souvent hélas) alors qu'ils comptent pour pratiqement rien en VL.
Faites le cacul des surfaces des pièces de mur à mur intérieurs (y compris WC SB sans compter les embrasures de portes et fenêtres.
Dès que vous aurez la fiche de calcul il faudra vérifier la ncatégorie de l'immeuble . Ex catégorie 4 = luxe contestable s'il s'agit de logements locatifs à caractère social .
Très probablement ils vous ont placé en 4 alors que vous êtes en 5 .
Vérifiez l'état de l'immeuble (ravalement récent ou ancien , fissures etc...photos environ 20 % à gagner .
je ne connais pas exactement votre situation mais compte tenu de ce qui précède il est posssible que l'éxagération soit supérieure à 50 %.
Le plus dur c'est la procédure ensuite . Pour aller plus vite et plus surement inviter le cadastre à la visite contradictoire des lieux . S'ils refusent vous serez gagnant au contentieux . Mais n'allons pas trop vite , étape par étape .

Par **SARAH**, le **16/08/2012** à **14:41**

Bonjour Francis

Je ne sais pas si ce form est toujours ouvert, mais j'ai moi aussi un problème avec mon logement que j'ai acheté en 2009 pour lequel j'ai eu la surprise d'avoir à payer 1500€ de TF et la moitié de TH!!
J'habite en périphérie d'une citée en réhabilitation, j'ai un F5 avec terrasse. J'été abonné à "l'emmerdeur international" qui parlait justement de la révision de la VL, j'ai demandé tous les documents au cadastre et aux impots, mas je ne sais pas par quel bout commencer et surtout si ça vaut la peine. Nous sommes en résidence (5 au total) et sommes en litige depuis des années avec la mairie (qui a un droit de passage) sur notre dalle qui est devenue dangereuse puisqu'elle s'effrite suite à une réféction male faite (par la mairie).
Etes vous toujours sur ce forum pour m'orienter svp?

Par **francis050350**, le **16/08/2012** à **16:46**

Bonjour ,

Oui je viens toujours sur ce forum , mais bien que'inspecteur des ilmpots retraité depuis un an , j'ai décidé de me mettre en libéral (avocat) et j'ai un travail ENORME !
C'est pas grave , je l'ai voulu .
Pour votre cas il vous faut la fiche de calcul de la VL (valeur loccative)à obtenir du cadastre .
Ensuite il faut la liore et l'analyser .
Déjà répondez-moi en me disant si vous l'avez . Si oui , vous avez différents cadre dont le principal est la surface des pièces et annexes (chambre , cuisine WC SB , salon salle à mager) calculée en intérieur de mutr à mur .

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Comprarez avec la réalité (calculez vos surfaces intérieures en suprimant le surfaces das plcards des embrasures de fenêtre , des trémis) . Si il y a une différence notyable 1er point gagné .
Ensuite le classement en catégorie ex 5 = habitat normal , 4 standing , 3 luxe .
Ensuite les coeffeicients de situation : ex zone de ville en centre coef 1,2. mal situé coef0,8 .. dans votre cas lilmite zone réhabiliation = 0,8.
Pour le reste c'est plus complexe à expliquer .
LA PROCEDURE : Réclamationau cadtres par lettre AR contre TH et TF sur les années n-1 et n en TH et n-2 , n-1 et n en TF.Invitez le cadastre à visiter !!!! très important !
Si pas de réponse ou mauvaise réponse au bout de 6 mois saisine du tribunal administratif (cout timbre de 35 €)
Après échange de mémoire dans le cadre de la procédure gratuite , jugement du TA.

Par **opi1066**, le **08/10/2012** à **14:28**

Bonjour,

Suivant vos conseils avisés, j'ai demandé ma fiche 6675H.
Sur cette fiche, j'ai constaté que mon coefficient d'entretien était de 120 alors que l'immeuble date de 1970.

Pour moi, il apparaissait évident que ce coefficient devait être diminué à 110, voir 100 pour traduire la vétusté de l'ensemble immobiliers.
J'ai envoyé un courrier à ma DDFP pour proposer cette correction.

J'ai reçu une réponse rapide de REJET pour le motif suivant :
"Ce coefficient est apprécié à la date de l'évaluation (à savoir au jour de la construction) en application de l'article 1495 du CGI. Le coefficient de votre appartement est de 120. Les dégradations ultérieures à l'évaluation ne sauraient être prises en compte sauf à s'analyser comme un changement de caractéristiques physiques en application de l'article 1517 du CGI ...".

A la lecture de l'article, un changement de caractéristique physique relève plus d'un changement d'environnement (souvent édicté par la commune) et pas d'une dégradation progressive du bien lié à l'age.

Je ne comprend donc pas pourquoi le coefficient d'entretien ne peut pas être diminué dans le cas où le bien a vieillis (dans mon cas 42 ans !).

Auriez-vous un avis sur ce sujet ?

Cordialement

Par **francis050350**, le **08/10/2012** à **17:13**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour ,

mais vous avez la réponse , le coef doit être révisé car il y a eu des changements.
Par contre à ce stade sachez que l'administration (j'y étais 35 ans !!!) vous envoie dans les roses pour ne pas instruire . Il faut donc aller au TA (tribunal administratif : cout 35 € de timbre dans les 2 mois du rejet)
Il est important d'avoir autre chose comme la vérification des surfaces intérieures qui peuvent ne pas correspondre à la fiche . Héla , le fisc c'est une boite de "cons". Je me suis énervé 35 devant des abruotis comme celui qui vous a répondu qu'en fait "vous avez raison .....mais il ne veut rien faire"
Je suis avocat maintenant et je conseille à tous mes clients de tricher au moins autant que le fisc puisque celui-ci est malhonnête il ne pet donner de leçons.

Par **marine66**, le **20/10/2012** à **01:02**

Bonsoir,
je suis tombé sur ce forum suite à la recherche de l'augmentation de ma taxe d'habitation qui a doublée, y a vraiment que sur votre post et surtout grace aux conseils de Mr francis050350 qu'on peut voir qu'il y a des procédures à faire. Voici mon petit soucis ma valeur locative brute est passé de 2598 à 5137, donc je vais aller voir le VL dès lundi le cadastre déjà, mon habitation est ancienne et pas de travaux cette année, apart un ruisseau par la commune devant la maison qui coule beaucoup trop, depuis plusieurs années j'ai demandé qu'on le répare car j'ai des graves infiltrations, il appartient à la commune, de plus il est placé sur une voie de passage très fréquenté. Le ruisseau est couvert par une grille ou les voitures passent souvent dessus, très dangereux j'ai ma porte d'entrée direct sur la route. Cette année j'ai décidé d'envoyé une lettre recommandée au Maire pour faire ces travaux, 1 mois plus tard, le devant de la maison à été réparé ouffffffff enfin!!!!!! j'ai toujours des infiltrations car ils n'ont pas fait l'autre coté de la maison ou le ruisseau passe, donc je pense que ma hausse de ma taxe d'habitation vient de là,car ma taxe foncière n'a pas augmentée, je vais aller voir aussi coté Mairie lundi, sinon y a erreur des impots de plus, c'est pas mon nom et prénom sur l'avis cette année c'est celui du père de mes enfants, les impots ont pris celui qui gagne plus pour taxer plus? j'ai pas compris.
Merci beaucoup à francis050350 pour tout vos conseils que vous avez donnés tout le long de ce post.

Par **francis050350**, le **20/10/2012** à **08:59**

Bonjour ,

1ère chose à faire , aller au cadastre demander la FICHE DE CALCUL de la valeur locative. C'est tout à fait anormal que la VL ait doublé surtout pour une maison ancienne.
A titre anecdotique il m'est arrivé exactement la même chose il y a 18 ans alors que j'étais encore inspecteur des impots. Ma maison ancienne faisant 100 m² et l'année 1994 j'ai reçu les avis TH et TF doublés . Réponse ? Ces petits coquins avaient doublé ma surface habitable en pensant que le hangard agricole voisin de la maison avait été transformé en habitat . Bien entendu ce n'éatit pas le cas . Il m'a fallu faire une réclamation à laquelle il n'ont

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pas répondu et près de 2 ans plus tard j'ai du saisir le TA (tribunal administratif) et là dégrèvement , MAIS condamnation de l'Etat à 10 000 francs de dommages et intérêts.

Par **marine66**, le **20/10/2012** à **14:54**

Bonjour,
merci pour votre message rapide, lundi je vais voir tout ça et faire une réclamation, je vous tiens au courant dès que j'ai une nouvelle, j'èspere!!!!
Merci beaucoup Francis050350

Par **capsko**, le **13/11/2012** à **23:40**

Bonsoir à tous,

Les anciens propriétaires de notre maison avaient fait un logement dans une partie du garage et au-dessus de celui-ci.
Depuis décembre 2011, on rénove tout : L'ancien garage et le RDC du logement deviennent notre salon et l'étage devient une chambre, le tout communiquant avec la maison ce qui n'était pas le cas avant.

Suite à la réception de mon avis de TF (1700€), je me suis décidée à demander des explications et pour commencer, ma fiche de calcul.

Après une quinzaine de mails et appels auprès du cadastre, j'ai reçu un document intitulé "descriptif du local". Pas mal d'infos dessus (coeff Sp, SG,...) mais pas le détail permettant de vérifier ce qui a été pris en compte pour la surface pondérale (nombre de baignoire, WC,gaz...).

J'avais pourtant TRES détaillée ma demande après avoir reçu comme réponse que ma TF de 1700e correspondait à ma maison de 38m2....C'est le fameux logement.....Autant dire que cette réponse n'a fait qu'alimenter l'idée que je me fais de ces braves gens du cadastre....

En creusant, j’apprends que le cadastre a rattaché la surface du garage à ma maison mais considère le logement comme une maison à part entière.
L'ensemble était dans un piteux état et pourtant je suis en coeff 110 pour en rajouter une couche...

Du coup, je me retrouve bien embêtée : Je pense que ma réclamation est fondée pour la TF reçue cette année mais c'est risquer une revalorisation pour les suivantes, suite aux travaux.....

Qu'en pensez-vous ?

Est-ce normal que le détail du calcul de la surface pondérée n'est pas indiqué sur le descriptif ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonne soirée

Par **francis050350**, le **14/11/2012** à **07:25**

Bonjour ,

En fait vous avez le détail , mais en dehors de la fiche de calcul que vous avez reçu il y a avait lieu de réclamer la déclaration H1 à l'origine de l'établissement de la fiche de calcul .
Ce qui s'est certainement passé , est une évaluation d'office de la part du cadastre qui il y a longtemps aparemment qui a réevalué le local en "estimant" que le garage était un habitat .
Pour le chauffage , baignioire etc...il s'agit d'équivalences superficielle qui sont indiquées dans la fiche pour un total .
A votre place je déterminerais les surfaces réelles de mur à mur intérieure
des pièces principales , plus équivalences superficielles (eau électricité etc..;)coefficients de pondération en fonction de la catégorie et de la surface (catégorie 5 la plus courante) = surface pondérée totale avec coefficient de situation et d'entretien.
Cherchez sur internet "coment calculer la VL".
Sinon hélas c'est un petit boulot technique et il faudra faire appel à un géomètre à condition que lui aussi sache le faire .
Si vous aboutissez à une surface totale inférieure au montant de la fiche avec un écart supérieur à 10 % vous êtes fondé à déposer une réclamation pour faire rectifier le futur .
Pour le passé il ya urgence la TF 2010 va être prescrite au 31/12 ainsi que la TH 2011.
Faites une réclamation au cadastre puisqu'en l'état le garage n'est pas fini ?

Par **capsko**, le **14/11/2012** à **17:52**

Bonsoir,

Merci pour toutes ces informations !

Je vais prendre le problème à l'envers.
En sachant que dans un an max, la surface du garage passe en surface habitable, c'est à double tranchant pour avoir une revalorisation salée sur le prochaine TF. En même temps, s'ils consultent le permis déposé, c'est noté...

Nous n'avons encore jamais habité la maison vu la lourdeur des travaux de rénovation. Le garage et le RDC du logement sont à l'état de parpaings et dalle béton actuellement et nous avons vidé l'étage (cloisons comprises).

1700€ me paraît élevé, on veut bien payer mais ce que l'on doit. Plus ça va, et plus on nous prend pour des vaches à lait...

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **mpox**, le **22/03/2015** à **14:47**

Bonjour
Je viens de découvrir votre Forum et je me suis inscrit immédiatement
Il me semble au Top et j'y ai déjà trouvé des renseignements que je n'ai vus nulle part ailleurs
Voici mon problème : ma taxe foncière concernant mon habitation principale (sur les collines de Nice) a augmenté de 57% ! atteignant la modeste somme de 3800 euros !!. La taxe d'habitation est passée à 3200 euros
Ceci après une visite du cadastre à mon domicile pour reclasser les terrasses couvertes (qui apparaissaient en non couvertes sur la déclaration H1) en "varangue " soit 50 m2 supplémentaire avec un coefficient de pondération de 0,4 on est loin des 57 % d'augmentation !
Pour la petite histoire j'ai acheté cette maison en 2002, le propriétaire précédent m'a fourni les documents concernant la couverture e ces terrasses (demande de travaux, échanges de courriers divers avec le cadastre et le CDI de Nice. Au final : acceptation des travaux et terrasses couvertes consignées sur l'acte notarié !! ...)
Outre quelques erreurs de calcul que je ne devrais pas avoir trop de problèmes à démontrer, Il apparaît qu'un des problèmes vient de la reclassification de mon domicile de catégorie 5 en catégorie 4 suite à cette visite
Je me suis déplacé à l'adresse du nouveau local de référence proposé par l'administration fiscale. Surprise ! il s'agit d'une ancienne maison de maitre dans un quartier de Nice totalement bouleversé. Cette maison a été transformée en Pizzeria ! (j'ai bien entendu fait les photos)
Ma question à ce niveau est la suivante :
Puis je considérer que ce local non représentatif est suffisant pour reclasser mon habitation en catégorie 5 ?
Dois-je proposer moi-même un local de référence plus représentatif ?
Merci de vos réponses

Par **CarlingIV**, le **24/02/2016** à **00:11**

Bonjour
J'ai l'intention d'acquérir un bien immobilier qui est une maison de 1965. Or il y a une chose qui me freine c'est la taxe foncière de 2600€.
Cette maison qui devait certainement être luxueuse en 1970 a aujourd'hui un état de vetusté avancé et a besoin d'énormes travaux de rénovation que je compte faire moi même et que j'évalue à 150-200k€.
J'ai appelé le centre des impôts aujourd'hui qui m'ont dit que la maison était en catégorie 4 (soit de grand standing). Or au vue de l'état ce n'est pas du tout le cas aujourd'hui. La personne que j'ai eu au téléphone, m'a dit que dans tout les cas il ne serait pas possible de changer cette catégorie parce que cette maison est le local de référence pour l'administration fiscal. Qu'en est-il exactement, serat-il possible de changer cela un jour? Si j'achète une maison avec travaux c'est parce que je ne peux pas me payer une maison finie, donc ce n'est pas pour payer 2600€ de TF. Puis je demander la fiche de calcul de la VL alors que je ne suis pas propriétaire?
Merci pour vos conseils.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés