

Taxes foncières 2025		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations	
Propriétés bâties	Taux 2024	49,69 %	%	%	0,531 %	7,18 %	0,216 %		
	Taux 2025	49,69 %	%	%	0,532 %	7,18 %	0,53 %		
	Adresse	25 IMP CARROS							
	Base	1321			1321	1321	1321		
	Cotisation	656			7	95	7	765	
	Cotisation lissée								
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisation lissée								
Cotisation 2024	645				7	93	3		
Cotisation 2025	656				7	95	7	765	
Variation	+1,71 %	%	%	0 %	+2,15 %	+133,33 %			

Propriété(s) bâtie(s)																											
Désignation des propriétés										Identification du local					Évaluation du local												
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXC	TX OM	Coef	RC TEOM	
AO		739		25	IMP CARROS 001 LOT 0000287 105/10000	0490	A	03	00	03001	335220436553	522A	C	H	AP	S	1321										1321
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale					Total revenu imposé pour la part communale												
1 321 euro(s)										0 euro(s)					1 321 euro(s)												

La taxe foncière sur le bâti est calculée sur une base: le revenu cadastral imposable **1321 €**.

Le relevé de propriété cadastral personnel caractérise ce local avec :

- M Eval C : Méthode fiscale d'Évaluation par Comparaison ;
- AF H : Affectation des Locaux - Habitation ;
- Nat Loc AP : Nature des Locaux - APpartement ;
- Cat **5** : Catégorie cadastrale **5** (entre 1 et 8, fonctionne par ½ point).

D'une façon globale, le **revenu cadastral** est actualisé par un coefficient national annuel. De 2024 à 2025, il a été de 1,70 %. Pour 2026 sur 2025, il sera de 0,80 %.

Afin d'aller plus loin dans la compréhension de ce revenu cadastral imposable, il faut solliciter auprès du service du cadastre départemental la fiche complète de calcul : **la fiche d'évaluation**.

ÉVALUATION DU LOCAL														
SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE : ÉVALUATION PROPOSÉE										
	affectation	pièces et annexes nbre (1) surface (2)	catégorie	valeur locative (3)	affectation	pièces et annexes nbre (1) surface (2)	correctif d'ensemble	équivalences superficielles	surface pondérée	évaluation distincte	catégorie	local de référence	VL au m2 pondéré	valeur locative (3)
RTIE INC.					H	04	33	110	34	75	5	017	6,40	480

Cette dernière comporte différents critères :

1. le nombre de pièces (en définition fiscale cadastrale) **04**
2. la surface habitable (en définition fiscale cadastrale) **33 m<sup>2</sup>**
3. le correctif d'ensemble ou état d'entretien de 120 à 80 : **110**

État bon : construction n'ayant besoin d'aucune réparation.

État assez bon : construction n'ayant besoin que de petites réparations.

État passable : construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci ne compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité.

État médiocre : construction nécessitant des réparations importantes bien que localisées.

État mauvais : La situation générale est évaluée par un coefficient, à partir des avantages et inconvénients du quartier ou de la commune, dont l'amplitude peut varier de 20% selon que cette situation est excellente, bonne, ordinaire, médiocre ou mauvaise. Ces avantages et inconvénients peuvent être notoires, marquants ou sans qualificatif.

4. les équivalences superficielles des divers équipements **34 m<sup>2</sup>**

**2. Tableau des équivalences superficielles**

Eau courante	4 m <sup>2</sup>	1 lavabo (ou bidet)	3 m <sup>2</sup>
Gaz (installation fixe)	2 m <sup>2</sup>	WC particulier	3 m <sup>2</sup>
Electricité	2 m <sup>2</sup>	Raccordement à l'égout	3 m <sup>2</sup>
1 baignoire	5 m <sup>2</sup>	Vide ordures	3 m <sup>2</sup>
Receveur de douche ou bac à laver	4 m <sup>2</sup>	Chauffage central (par pièce et annexe d'hygiène)	2m <sup>2</sup> par radiateur

5. la surface pondérée : addition des critères de 1 à 4 avec calcul de pondération **75 m<sup>2</sup>**

6. la catégorie cadastrale générale du bien 5 (entre 1 et 8, fonctionne par ½ point)

CLASSIFICATION DES LOCAUX D'HABITATION ET LOCAUX À USAGE PROFESSIONNEL ORDINAIRES (art. 324 H de l'annexe III au CGI)								
CRITÈRES À CONSIDÉRER	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES PROPRES À CHAQUE CATÉGORIE DE LOCAUX							
	1 <sup>re</sup> catégorie	2 <sup>e</sup> catégorie	3 <sup>e</sup> catégorie	4 <sup>e</sup> catégorie	5 <sup>e</sup> catégorie	6 <sup>e</sup> catégorie	7 <sup>e</sup> catégorie	8 <sup>e</sup> catégorie
1. Caractère architectural de l'immeuble.	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction.....	Excellente		Très bonne	Bonne		Courante	Médiocre	Particulièrement défectueuse

7. la situation générale ou particulière du bien est prise en considération dans la Valeur Locative au m<sup>2</sup> pondérée : **6,40 €/m<sup>2</sup>**

APPRÉCIATION DE LA SITUATION (générale ou particulière)	COEFFICIENT de situation générale	COEFFICIENT de situation particulière
Situation excellente, offrant des avantages notoires sans inconvénients marquants	+ 0,10	+ 0,10
Situation bonne, offrant des avantages notoires en partie compensés par certains inconvénients	+ 0,05	+ 0,05
Situation ordinaire, n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent	0	0
Situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages	- 0,05	- 0,05
Situation mauvaise, présentant des inconvénients notoires sans avantages particuliers	- 0,10	- 0,10

8. Valeur locative **480 €**. C'est la valeur théorique fiscale de location de cet appartement. Cette valeur d'évaluation du local résulte de tous ces critères cumulés, en valeur à l'année 1970.

Il faut ensuite appliquer les coefficients d'actualisation annuels de 1970 à 2025 afin d'obtenir la valeur locative de l'année 2025, soit 2 642 €.

9. **1 321 €** est revenu cadastral imposable de l'année 2025.

Il est égal à la moitié de cette valeur locative, les frais de gestion représentant les autres 50 %.

Les grilles d'évaluation et de classification datent des années 1960. Elles aboutissent à une valeur locative de l'année 1970, actualisée à l'année 2025.

Cette valeur théorique fiscale de location de cet appartement est en dehors de la réalité économique. Dans les années qui viennent, une mise à jour va être réalisée en conformité avec les loyers réels du marché.

Le cadastre est un fichier indépendant fiscal déclaratif :

- Fiscal, car il sert de base au calcul de la taxe foncière et de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires
- Déclaratif, car c'est au propriétaire et à lui seul de le mettre à jour s'il constate des erreurs, des modifications ou s'il réalise des travaux, si son bâtiment vieillit.

Cette mise à jour est une obligation légale de la part du propriétaire et/ou de ses ayants droit.

**De quand date votre dernière mise à jour cadastrale de votre bâtiment ?**

L'UNPI 33-24 est à votre disposition pour vous aider dans la compréhension de cette grille de classification et dans la mise à jour cadastrale de votre bâtiment.

**LANDRÉ Pierre**

Adhérent de l'UNPI 33-24

Le 10 avril 2026