



Révision des valeurs cadastrales

Vérification des bases d'imposition

SGEC/2019/413
14/05/2019

DESTINATAIRES : Directeurs diocésains,
Organisations professionnelles de chefs d'établissements,

Pour transmission aux chefs d'établissement

Union Saint Pierre
FNOGEC.

POUR INFORMATION : Commission Permanente.

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes enfin en mesure de vous transmettre le tableau de répartition des surfaces que nous négocions depuis quelques mois. Il a été, en effet, validé par le ministre du budget, Monsieur Darmanin et nous a été communiqué par une lettre du ministre adressée au Secrétaire Général de l'Enseignement Catholique. Nous savons que ces documents ont aussi été adressés aux directions départementales des impôts par le ministère.

C'est une première étape très importante qui est ainsi franchie puisqu'elle va permettre à tous les établissements de vérifier et si nécessaire faire corriger les surfaces, et leurs classements, déclarés en 2013, et servant désormais de base d'imposition pour le calcul de la taxe foncière.

La présente note a pour objet de vous communiquer ces documents et de vous indiquer la procédure à suivre pour opérer cette vérification.

Nous vous souhaitons bonne réception de ces documents.

Pour toutes questions relatives à ce dossier, Cécile Christensen, conseillère aux affaires politiques et institutionnelles au Secrétariat Général de l'Enseignement Catholique se tient à votre disposition. (c-christensen@enseignement-catholique.fr).

En vous assurant de notre entier dévouement.

Yann DIRAISON
Adjoint au Secrétaire Général de l'Enseignement Catholique

Procédure de vérification des déclarations de 2013

1. LES ETABLISSEMENTS CONCERNES

En priorité, tous les établissements qui ont vu, sans raison apparente (travaux, notamment) leur taxe foncière augmenter de manière significative à partir de l'imposition de 2017, sont concernés.

Mais TOUS les établissements ont intérêt à procéder à cette vérification. En effet, l'enquête que nous avons menée depuis un an nous a montré que de très nombreuses situations ne sont pas conformes à la réglementation désormais en vigueur et que tout particulièrement, le classement des surfaces ne correspond pas au tableau que nous vous communiquons dans cette note.

En outre, nous attirons votre attention sur le fait qu'il est probable que des dizaines d'années passent avant toute nouvelle réforme du calcul des taxes, il est donc très important de faire ce travail très sérieusement pour ne pas payer des sommes indues pendant des décennies.

2. LE PRINCIPE DU CALCUL DE LA BASE D'IMPOSITION

Les impôts fonciers sont calculés par application d'un taux d'imposition à une base d'imposition appelée valeur cadastrale. La valeur cadastrale est calculée en multipliant les surfaces pondérées de l'immeuble, par un prix au mètre carré, déterminé par l'administration.

La pondération de la valeur des surfaces dépend de la nature de ces surfaces (couvertes, non couvertes) et de leur caractère plus ou moins essentiel à l'activité de l'établissement.

Ainsi pour les établissements d'enseignement on distingue les 5 catégories suivantes :

- P1 : surfaces de locaux réservés à l'activité d'enseignement ;
- P2 : autres surfaces des locaux ;
- P3 : surfaces non couvertes ;
- Pk1 : surfaces d'espaces de stationnement couverts (garages, parking couvert);
- Pk2 : surfaces d'espaces de stationnement non couverts (parking).

A chaque catégorie est affecté un coefficient qui diminue la surface prise en compte pour calculer la valeur cadastrale.

Ainsi la catégorie P1 est affectée du coefficient 1 (la surface est donc prise en compte pour sa valeur réelle) mais la catégorie P2 est affectée du coefficient 0,5 ce qui signifie que la surface prise en compte est égale à la moitié de la surface réelle. La catégorie P3 bénéficie, elle, d'un coefficient de 0,2 (Un cinquième de la surface est pris en compte).

Il est donc extrêmement important de répartir précisément les surfaces entre ces catégories de façon à vous acquitter d'une imposition à sa juste valeur.

A titre d'exemple, un établissement dont les surfaces ont toutes été déclarées en P1 paiera un impôt 5 fois supérieur sur sa cour de récréation, 2 fois supérieur sur la surface de locaux servant à la restauration ...

3. LA DEMANDE DE LA FICHE D'ÉVALUATION

Si vous ne possédez pas la fiche d'évaluation de votre établissement, la procédure débutera par la demande de cette fiche à l'administration fiscale. En effet, c'est la lecture de cette fiche qui permet de vérifier la ventilation des surfaces prises en compte dans le calcul de votre taxe foncière.

Cette fiche d'évaluation foncière est délivrée gratuitement par le Centre des Impôts Fonciers (CDIF) dont vous dépendez (adresse et mail de contact au dos de l'avis d'imposition, à la dernière ligne du cadre « vos démarches »).

La demande se fait par courriel (cf. ci-après un modèle de texte à reproduire dans votre courriel) en indiquant :

- L'adresse de l'établissement
- Le numéro fiscal (sur la première page de l'avis)
- Le numéro de référence de l'avis (idem).

L'administration dispose normalement d'un mois pour vous l'envoyer.

Proposition de courrier type de demande de fiche d'évaluation

Nom de l'établissement :
Adresse :
Numéro fiscal :
Numéro de l'avis 2017 :

Madame, Monsieur,

Je souhaite connaître les éléments qui ont servi au calcul de l'imposition de l'établissement scolaire « nom » que je représente en tant que chef d'établissement.

Je vous remercie donc de bien vouloir me faire parvenir la fiche d'évaluation foncière de notre établissement.

En vous remerciant, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

4. LE CALCUL ET LA REPARTITION DE VOS SURFACES

Dans l'attente de la réponse du service des impôts, vous pouvez procéder au calcul des surfaces et à leur répartition dans les différentes catégories.

Pour effectuer ce classement, vous vous reporterez à la « Fiche technique relative à la répartition des surfaces » jointe au courrier du ministre, joint à cette note.

Nous attirons votre attention sur :

- Les salles de sport à classer en P2 si elles sont occupées à plus de 50% du temps pour un usage non scolaire (l'occupation de la salle de sport par l'association scolaire relève d'un usage non scolaire) ;
- Les locaux de garderie, sans aménagement particulier (hall d'accueil par exemple), à classer en P2 ;
- Les espaces non couverts à ne considérer en P3 que s'ils sont à usage de cour de récréation c'est-à-dire si les élèves les occupent régulièrement. Ainsi un terrain boisé, un champ, non utilisés régulièrement n'ont pas à être classés en P3 en tant que cour de récréation. Ces surfaces seront à déclarer sur un autre document relatif à la déclaration des propriétés non bâties (Imprimé 6704 – Modèle IL) ;
- Les locaux non utilisés, vides de tout mobilier, sont à déclarer en P2 même s'il s'agit d'une ancienne salle de classe ;
- Les couloirs et dégagements menant aux salles de classes et lieux d'enseignement seront classés en P1 en revanche des couloirs et dégagements ne menant pas à des salles de classe et autre lieux d'enseignement seront classés en P2.
- Les préaux sont des lieux couverts, ils sont classés en P2.

Afin de faciliter ce travail, nous vous joignons à cette note un tableur Excel contenant les différents types de surfaces détaillés dans la fiche ministérielle vous permettant de procéder au calcul de vos surfaces.

5. LA VERIFICATION DE VOTRE FICHE D'EVALUATION

La fiche d'évaluation se présente comme l'un ou l'autre des exemples de la page suivante : outre l'identification du débiteur de l'impôt, elle contient, en bas du document :

- L'adresse de l'immeuble concerné (à vérifier) ;
- La catégorie du local : celle-ci doit obligatoirement être la catégorie « ENS1 » qui regroupe les établissements d'enseignement privé à but non lucratif.

PS : nous savons que certains établissements ont été classés en ENS2 (établissements privés à but lucratif, plus lourdement imposés) ou en BUR1 (bureaux) plus lourdement taxés. Il est donc nécessaire d'être vigilant sur cette première vérification. La totalité des surfaces de nos établissements doit être classée en ENS1 même les surfaces de bureaux. C'est l'activité principale de l'établissement qui détermine sa catégorie de classement.

- La quantité de surfaces de chacune des catégories d'imposition : P1, P2, P3 et éventuellement Pk1 et Pk2.

C'est cette répartition des surfaces entre les catégories qu'il faut précisément vérifier en la comparant avec les mesures que vous venez d'effectuer.

Si vous constatez des différences, dans l'une ou plusieurs des catégories, ou dans le classement en ENS1, il faudra alors procéder à une demande de rectification de la déclaration.

NB : les différences peuvent provenir d'une déclaration erronée, d'un mauvais calcul de l'administration ou d'une modification de l'affectation des surfaces de votre établissement après travaux ou réaménagement des locaux.

Fiche d'évaluation des locaux professionnels (2 modèles différents selon les départements)



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 7 mars 2018

Courriel : [redacted]@dgfp.finances.gouv.fr

Objet : votre courrier/courriel/visite en date du :

Références : local invariant n° 186-102505 - DR17/

Madame, Monsieur,

Suite à la réception de votre avis de taxe foncière 2017, vous avez souhaité obtenir des précisions sur les modalités de calcul de votre impôt.

Je vous rappelle tout d'abord que l'évaluation des locaux professionnels est désormais réalisée selon le nouveau dispositif prévu par la Loi de finances rectificative pour 2010 (article 34).

Si vous souhaitez davantage de précisions sur ce dispositif, je vous invite à consulter le site impots.gouv.fr, rubrique « L'actualité en bref » de la page d'accueil. Vous y trouverez des informations précises et détaillées sur la mise en place de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et ses mécanismes ainsi que des exemples de calcul.

S'agissant de votre local situé

à [redacted]

les données individuelles prises en compte par l'administration sont les suivantes :

- catégorie du local : ENS1 - Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif ;

- surface des parties principales (P1) :	9 962	m ² ;
- surface des parties secondaires couvertes (P2) :	0	m ² ;
- surface des parties secondaires non couvertes (P3) :	0	m ² ;
- espaces de stationnement couverts (Pk1) :	0	m ² ;
- espaces de stationnement non couverts (Pk2) :	0	m ² ;
soit une surface réelle totale de :	9 962	m ² ;
et une surface pondérée déterminée à partir des surfaces déclarées :	9 962	m ² .

Les paramètres départementaux collectifs publiés au recueil des actes administratifs qui ont été utilisés pour effectuer l'évaluation de votre local sont les suivants :

- secteur d'évaluation : 3 ;
- tarif de la catégorie dans le secteur d'évaluation : 32,6 €/m² ;
- coefficient de localisation retenu : 1

MINISTÈRE DE L'ACTION

**EVALUATION FONCIERE DES PROPRIETES BATIES
LOCAUX PROFESSIONNELS**

FICHE D'EVALUATION
À DESTINATION DU PROPRIETAIRE
EVALUATION PAR APPLICATION DE LA GRILLE TARIFAIRE
application d'un tarif aux m² pondérés du local

SERVICE : **SIE AUCH**
N° INVARIANT : **132 0143740 E**

DATE DE L'EDITION : **29 03 2018**

SITUATION DU LOCAL

ADRESSE DU LOCAL :
DEPARTEMENT : **32 Gers**
COMMUNE :
ADRESSE : **7**

ANNEE D'ACHEVEMENT : 2011

PROPRIETAIRE :

IDENTIFIANT CADASTRAL DU LOCAL :

PREFIXE SECTION N° DE PLAN BAT ENT NIV PORTE
BY 0437 B 01 00 01001

REFERENCES DE LA DERNIERE MISE A JOUR

NATURE DU CHANGEMENT : **Changement de l'identification**
DATE DE REALISATION DU CHANGEMENT : **23 06 2017**
ORIGINE : **Déclaration d'office rédigée par le service**

EVALUATION DU LOCAL

132 0143740 E

PARAMETRES D'EVALUATION DU LOCAL :

AFFECTATION : **E - Bien non imposable à la CFE ni à la TH**
CATEGORIE : **ENS1 - École et institution privée exploitée dans un but non lucratif**
SECTEUR : **04**
COEFFICIENT DE LOCALISATION : **1,00**

CONSISTANCE DU LOCAL :

	EN M ²
SURFACE PONDEREE TOTALE :	839
P1 (SURFACES DES PARTIES PRINCIPALES) :	839
P2 (SURFACES DES PARTIES SECONDAIRES COUVERTES) :	0
P3 (SURFACES DES PARTIES SECONDAIRES NON COUVERTES) :	0
PK1 (ESPACES DE STATIONNEMENT COUVERTS) :	0
PK2 (ESPACES DE STATIONNEMENT NON COUVERTS) :	0
SURFACE REELLE TOTALE :	839

TAXES ADDITIONNELLES A LA TFPB

TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES :
TAUX : **P - Taux plein** COEF. DE REDUCTION : **0 %** EXONERATION :

EXONERATIONS DU LOCAL

Aucune exonération de TFPB

VALEURS LOCATIVES BRUTES DU LOCAL (en €)

(ESTIMATION DES VALEURS LOCATIVES CALCULEES A PARTIR DU COEFFICIENT DE LOCALISATION ET DU TARIF LES PLUS RECENTS DISPONIBLES)

TARIF 2018 : **45,4** COEFFICIENT DE LOCALISATION 2018 : **1,00**
VALEUR LOCATIVE : **38 090**

6. RECTIFIER LA DECLARATION DU LOCAL

Vous remplirez une déclaration N°6660-REV.

(Cf. l'imprimé joint à cette note. L'imprimé peut être rempli directement ou imprimé puis rempli à la main).

Vous remplissez ainsi cet imprimé :

Rubriques	Consignes de remplissage de l'imprimé
1.1 Situation du local	Renseigner en totalité les rubriques
1.2 Date d'achèvement	Ne PAS renseigner
1.3 Origine de la déclaration	Cocher les cases 'Pour une modification ... » et « autres » et indiquez « Rectification »
1.4 Identification du propriétaire	Renseigner en totalité les rubriques
2.1 Nature de l'occupation	Cochez la case correspondant à la situation de votre établissement
2.2 Occupant	Renseigner avec l'identité de l'OGEC
2.3 Activité principale	Ecrivez : « Enseignement »
3 Catégorie	Cochez uniquement la case « ENS1 » en 3.7
4 Consistance du local	Déclarez les surfaces que vous venez de calculer dans chaque catégorie. Chaque établissement doit nécessairement avoir des surfaces dans chacune des 3 catégories P1,P2, P3
5 Information complémentaire	Uniquement pour les établissements d'Ile de France. Répondre « NON » puisque les établissements d'enseignement scolaire sont exonérés de cette taxe additionnelle
Signature	Date, signature, identité du signataire

Une fois votre déclaration datée et signée, vous la renvoyez à votre centre des impôts accompagnée d'un courrier du type ci-après :

Proposition de courrier type d'envoi de la fiche de déclaration corrigée

Madame, Monsieur,

Par courrier du 15 janvier dernier, Monsieur Darmanin, Ministre du budget a bien voulu clarifier les règles applicables pour la déclaration des locaux des établissements d'enseignement privé associés à l'État par contrat et les autoriser à déposer une nouvelle déclaration des surfaces, conforme aux règles édictées.

En conséquence, nous vous prions de trouver, ci-joint, une nouvelle déclaration 6660-REV de nos surfaces établie sur la base de l'état de notre établissement au 1^{er} janvier 2017.

Nous vous demandons de rectifier notre imposition en suivant les règles édictées et, le cas échéant, que les sommes trop perçues depuis 2017, nous soient remboursées

Par courrier du 15 janvier dernier, Monsieur Darmanin, Ministre du budget a bien voulu clarifier les règles applicables pour la déclaration des locaux des établissements d'enseignement privé associés à l'État par contrat.

En conséquence, nous vous prions de trouver, ci-joint, une nouvelle déclaration 6660-REV, établie conformément à ce courrier.

Nous vous demandons de rectifier notre imposition en suivant les règles édictées et, le cas échéant, que les sommes trop perçues depuis 2017, nous soient remboursées.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

PJ : courrier de Monsieur le Ministre au Secrétaire Général de l'Enseignement Catholique

NB : Les établissements ayant réalisé, depuis le 1^{er} janvier 2017, des travaux modifiant l'affectation ou le quantum des surfaces imposables ont dû, au moment de la déclaration d'achèvement des travaux, déposer une déclaration relative à ces nouvelles surfaces. Nous vous recommandons de vérifier que cette déclaration est conforme à la classification des surfaces désormais actée et, si nécessaire, de la corriger également.

7. SUITES DU DOSSIER

Les services des impôts devraient rectifier votre base d'imposition et vous en informer.

Vous nous signalerez toutes difficultés, contestations, refus exprimés par les services des impôts en adressant un courriel à :

Cécile Christensen, conseillère aux affaires politiques et institutionnelles au Secrétariat Général de l'Enseignement Catholique. (c-christensen@enseignement-catholique.fr).

Compte tenu des délais administratifs il est fort probable que la rectification ne sera pas réalisée avant plusieurs mois. Votre imposition de 2019 sera donc sans doute établie sur les bases non rectifiées. Les services ministériels nous ont assuré que les rectifications, une fois établies seront appliquées avec effet rétroactif depuis 2017.

Nous poursuivons parallèlement, au niveau national, les travaux relatifs au prix moyen du m2.

8. PIECES JOINTES A CETTE NOTE

- Courrier de Monsieur le Ministre au Secrétaire Général de l'Enseignement Catholique, avec la « Fiche technique relative à la répartition des surfaces ».
- Imprimé 6660-REV
- Tableur Excel de calcul des surfaces