



LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE

La valeur locative cadastrale, aussi appelée revenu cadastral, est la valeur de votre bien immobilier estimé par l'administration fiscale. Elle sert en effet de base au calcul d'impôts locaux comme la taxe d'habitation (à la charge du locataire ou du propriétaire occupant) et la taxe foncière (uniquement à la charge du propriétaire).

La VLC s'imagine comme un loyer « hypothétique » que percevrait le propriétaire de ce bien si celui-ci était loué dans les conditions normales du marché de la location.

C'est l'administration fiscale qui est chargée de définir la VLC de chaque bien à partir des données fournies par le contribuable, c'est-à-dire vous, à l'aide du formulaire CERFA 6650.

Qu'est-ce que le CERFA 6650 ou H1

Le CERFA 6650 est un formulaire administratif réglementé. Il sert à recenser les constructions nouvelles et d'établir leur valeur locative cadastrale. C'est donc un document nécessaire pour connaître la valeur locative de votre bien !

[Cerfa 6650 ou H1](#)

Où trouver la valeur locative de mon bien (brute et cadastrale) par ville

Pour avoir une meilleure idée de la valeur locative de votre bien, vous pouvez vous renseigner auprès de :

L'Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL).

L'observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux).

Calcul de la valeur locative cadastrale

Le calcul de la valeur locative prend en compte :

La surface pondérée

Le tarif au mètre carré

Elle se calcule ainsi : **Valeur locative = Surface pondérée* X Tarif du m2 local de référence***

La surface pondérée*

[**Cliquez ici**](#)

Ces éléments relèvent de l'appréciation de l'administration fiscale et chaque coefficient correspond à une situation précise et déterminée par cette dernière.

Le tarif du m2 local de référence *

Il est fixé par la municipalité en fonction des loyers de marché constatés dans le même secteur géographique. Pour notre commune il se situe entre 10€-12€

Local de référence*

La commune classe les locaux d'habitation en fonction de leur nature de construction dans l'une des 8 catégories retenues par l'article 324 H du CGI. La première catégorie est la plus luxueuse, la huitième la plus médiocre. Les locaux dits de référence servent de point de comparaison pour les locaux à évaluer.

Le calcul du tarif au mètre carré

Pour calculer le tarif au mètre carré, il faut prendre en compte la valeur locative des locaux de référence, c'est-à-dire un loyer moyen théorique au mètre carré fixé par la commune en fonction de différentes estimations.

Le « tarif d'évaluation du local de référence » : un tarif local moyen au m2 fixé en 1970, attribué selon la catégorie du bien concerné (en fonction de l'état du bien, la qualité de sa construction, ses équipements, etc.).

Exemple de calcul de la valeur cadastrale pour application de la taxe foncière : pour une surface pondérée nette de 100 m2 et un tarif de référence de 12 €/m2, la valeur locative cadastrale d'un bien est de 1 200 € par mois, soit 14 400 € par an.

Evolution de la valeur locative cadastrale

Toutefois, cette valeur n'est pas fixe et peut être modifiée dans le temps en fonction des changements constatés par l'administration. Il peut s'agir de :

Constructions ou nouvelles reconstructions

Changements de consistances : pour le bâti, il s'agit de transformations qui modifient le volume ou la surface; pour le non bâti, il s'agit de modifications liées à des phénomènes naturels ou à des travaux

Changements d'affectation : par exemple, un local commercial qui devient un local d'habitation

Changements de caractéristiques physiques : on parle ici de travaux d'améliorations importants sans incidence sur la superficie

Changements d'environnement : il s'agit de phénomènes extérieurs affectant l'environnement de la construction et entraînant des avantages ou des inconvénients pour les occupants.

À retenir

Il est impossible de calculer soi-même le montant de la valeur locative car celle-ci est soumise à l'appréciation de l'administration à un temps donné. En revanche, vous pouvez demander la fiche d'évaluation de votre bien auprès du centre des impôts fonciers.

Si vous souhaitez contester la valeur locative de votre logement, vous pouvez adresser une réclamation à l'administration fiscale par courrier, par internet sur le site impots.gouv.fr ou verbalement dans votre centre des impôts. Le service des impôts dispose d'un délai de réponse de 6 mois. Si au terme de ce délai, vous n'avez pas eu de retour, il faut considérer votre réclamation comme rejetée.

Dans la pratique, dès qu'il y a un changement dans votre logement comme l'ajout d'un lavabo ou d'une piscine, vous devez le signaler aux administrations fiscales.

Une réforme générale de la VLC va être engagée car depuis 1970, date à laquelle l'administration fiscale et les services du cadastre ont déterminés les valeurs locatives, le marché de l'immobilier a évolué.

Cette réforme est prévue par la loi des finances 2020 et elle doit s'étaler sur 3 ans à partir de 2023 pour aboutir à l'actualisation des VLC en 2026.