Questions du Cerema pour la DGFiP
Décembre 2021

Changement d'invariant de local en cas de changement de commune

L'invariant de local est stable en cas de fusion ou de réunion de communes. Est-ce néanmoins le cas en cas de changement de département de la commune ?

Ce cas est peu fréquent, mais il doit donner lieu à la création d'un nouvel invariant. En effet, dans le cas de fusion de communes interdépartementale, l'ancien code de la commune d'origine (sur 3 chiffres) et le numéro séquentiel (sur 7 chiffres) font l'objet d'une renumérotation dans le département d'accueil. Le numéro invariant du local peut également être modifié dans les rares cas de changement de limites intercommunales.

Changement d'invariant de local

Lorsqu'un local change d'usage (changement de la variable dteloc), il y a, d'après la documentation, un changement d'invariant du local. Cependant, nous avons certains contre-exemples dans les millésimes antérieurs (entre 2017 et 2018).

Ces contre-exemples sont cependant nombreux entre 2017 et 2018, mais ne se retrouvent pas sur les derniers millésimes.

Y a-t-il eu un changement, sur ce sujet, ces dernières années ?

La variable dteloc correspond au type du local et peut prendre les valeurs 1 (maison), 2 (appartement), 3 (dépendance d'habitation) ou 4 (local industriel, commercial ou bien divers).

I*l n y a pas eu, sur ce point, de consignes particulières ces dernières années. La variation observée durant la période 2017 - 2018 pourrait correspondre à la révision des locaux professionnels (locaux H comportant une partie professionnelle qui ont été éclatés mais le local d'origine ayant gardé son numéro d'invariant et son type « maison » ou « appartement »).*

Il serait intéressant d'obtenir quelques exemples pour expertise.

Disparition de parcelles

Certaines parcelles sont présentes dans un millésime, absente dans le millésime suivant, puis à nouveau présentes. Qu'est ce qui peut expliquer cette absence ponctuelle ?

Ex : parcelle 340450000F1194, présente en 2018, absente en 2019 et à nouveau présente en 2020.

Dans les millésimes récents, ces disparitions semblent de plus en plus nombreuses. Y a-t-il une explication à cela ?

Une absence ponctuelle n'est pas une situation « normale ». Au cas présent, selon le journal des MAJ, il y a suppression puis création par le service. Cette action peut être liée à une erreur manuelle ou à un contentieux de plan.

CCTHP non rempli

Dans certaines communes, le champ ccthp n'est pas rempli pendant un millésime. Y a-t-il une explication à ce phénomène ?

Cela concerne environ 1 % des locaux d'habitation au niveau national. A titre d'exemple, dans le département 33, les 6 invariants suivants sont concernés :

- 0021084414,
- 0021084680,
- 0021085049,
- 0030000733,
- 0031056046.

Le champ ccthp n est pas toujours complété. Dans ce cas, l'occupation est considérée comme « non définie ».

Adresse propriétaire

Comment est mise à jour l'adresse d'envoi de l'avis d'imposition, notamment maintenant que les procédures sont de plus en plus dématérialisées ?

Est-ce que la mise à jour est aussi bonne pour tous les droits de propriété, ou uniquement pour celui déclaré recevant l'avis d'imposition en premier ?

La mise à jour des adresses concerne l' ensemble des titulaires de droit. Elle peut être réalisée via des procédures automatisées (informations recueillies par le biais d'autres services de la DGFiP) ou manuellement (déclaration du propriétaire).

Valeur de DNUPRO égale à Y99999

Certains locaux ont des codes propriétaire (dnupro) que l'on ne retrouve pas dans la table des propriétaires. La valeur de dnupro pour ces enregistrements est égale à 'Y99999'.
Qu'en est-il exactement ? S'agit-il d'erreurs de locaux ? Propriétaire inconnu ?
Les personnes pour lesquelles l'attribution d'un compte s'est avérée impossible (pour des raisons techniques dues principalement à une impossibilité de connaître le propriétaire au 01/01), sont regroupées dans le compte dit fictif Y99999.

Dteloc maison ou appart

Chaque local est caractérisé par un numéro de bâtiment (dnubat). Lorsque plusieurs locaux d'habitation possèdent le même bâtiment, ils sont donc censés être classés en « appartement ». Or, ce n'est pas toujours le cas. Comment cela se fait-il ?

A titre d'exemple :

- sur la parcelle "91016000AA0056", il existe deux maisons (invariants 0160097551 et 0160097552) appartenant au même bâtiment.
- Sur la parcelle "91016000AI0194", il existe 4 maisons sur la parcelle.

Ces cas correspondent à des maisons individuelles jumelées au sein d'un mème corps de bâtiment.

Sur une parcelle, il est préconisé d'attribuer une lettre de bâtiment différente pour chaque construction indépendante, afin de faciliter la lecture des informations cadastrales. La lettre de bâtiment reste toutefois une codification interne à vocation documentaire, elle ne présente aucun impact sur la méthode d'évaluation retenue pour le calcul de la valeur locative des locaux.

Modalités de DNATCG

Pour la variable DNATCG dans la table des locaux, qui renseigne la nature du dernier changement d'évaluation, quelle est concrètement la signification des modalités CA (changement d'affectation) et CU (changement d'utilisation) ?

CU (changement d'utilisation), pour tenir compte des dispositions prévues par les articles 1406 et 1498 du CGI ; valeur locative déterminé à partir du loyer ou par comparaison. Le changement d'utilisation désigne un changement de l'activité exercé au sein d'un local professionnel impliquant ainsi une modification de sa catégorie révisée.

CA (changement d'affectation) : se rapporter aux différents cas présentés dans le descriptif des fichiers foncier « bâti ». Le changement d'affectation d'un local correspond à un changement de destination : transformation d'un local à usage d'habitation en local à usage professionnel ou commercial, et vice versa.

Variables d'exonération fiscale

Pour la variable gnextl (exonération temporaire pour le bâti), quelle est la différence entre les codes AU, AV et AW ? Et NU / NV / NW ?

La signification de chacun des 3 codes est la même (voir descriptif). Ils correspondent tous à des exonérations de longue durée accordées pour des constructions de logements neufs (1ère lettre du code exonération = N) ou des additions de constructions (1ère lettre du code exonération = A) lorsqu'elles sont financées au moyen de prêts aidés par l'État.

Leur différence tient à la présence d'un critère environnemental (pour AU/NU et AV/NV) et aux articles du CGI s'y référant.

Variable succession de CCODEM

A quoi correspond le code « succession de » (code 'S') dans la variable « ccodem » ? S'agit-il d'une succession non encore réglée ?

Oui.

Groupe de nature de culture

Lorsqu'il y a apparition / division de parcelle, comment sont déterminés les groupes de nature de culture ?

Ils sont déterminés par le service du cadastre, en se basant le plus souvent sur la nature de culture de la parcelle ancienne, en cas de division. Ils peuvent être aussi indiqués par la commune ou par le propriétaire lors d'une réclamation contentieuse.

Absence de code NAF

Le champ cconac, présent dans la table des locaux, correspond à l'activité de l'occupant. Pourquoi seule une partie des locaux professionnels ont cette donnée remplie ?

De quelle source provient le code NAF présent dans la base MAJIC ?

Le code NAF est une donnée qui n'est plus alimentée dans la base de données Majic depuis la révision des valeurs locatives de 2017 et la refonte de la gestion des données des locaux professionnels dans l'application Majic.

Avant 2017, cette donnée, facultative était saisie par les agents des services fonciers si l'information était renseignée sur la déclaration foncière souscrite par le propriétaire. Suite à la révision de 2017, le champ n'est plus accessible sur les écrans de gestion mais n'a pas été supprimé de la base de données.

Taxe sur les friches commerciales

Certaines parcelles sont soumises à la taxe sur les friches commerciales (TFC) : Dans quel cadre cet impôt est-il géré ? Quel est le bureau en charge de cette donnée ?

Quelle est l'origine de cette donnée (déclarative, le cas échéant le document à l'origine, calculée, le cas échéant selon quel traitement), comment cette donnée est renseignée, manuellement ou automatiquement et le cas échéant selon quel processus (Interface batch, temps réel) / outil amont, et enfin, cette donnée, une fois stockée dans la base, fait-elle l'objet d'un traitement ultérieur (transférée dans une autre base...) ?

Cette taxe est gérée par notre bureau.
L'article 126 de la loi de finances rectificative pour 2006, codifié à l'article 1530 du code général des impôts (CGI), a institué depuis 2008 une taxe annuelle sur les friches commerciales (TFC) lorsque les communes ou les EPCI ont délibéré en vue de son application. La délibération doit être prise avant le 1er octobre d'une année pour être applicable au 1er janvier de l'année suivante, conformément aux dispositions de l'article 1639 A bis du CGI.
La liste des adresses des biens susceptibles d'être taxés doit être communiquée dans les mêmes délais aux services fiscaux.
La taxe sur les friches commerciales s'applique aux locaux qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés au cours de la même période.
La donnée TFC est saisie dans la base Majic.

Plus d'informations sous ce lien
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/173-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-AUT-110-20140625

Cconlc

A quoi sert cette variable dans le calcul de l'impôt ? A-t-elle encore un intérêt depuis la révision des valeurs locatives des locaux professionnels ?

Elle précise la nature du local (et a par conséquence un impact sur le tarif retenu) et elle peut prendre les valeurs suivantes :

CCONLC Signification
AP Appartement
AT Shelters des antennes téléphones
AU Voies et éléments (ex. : péage) construits sur une autoroute
CB Local professionnel révisé
DA dépendance d'appartement
DE Dépendance bâtie isolée ou assimilée
DM dépendance de maison
LC Local commun (ex. : local à vélos)
MA Maison
ME Maison exceptionnelle d'habitation
MP Maison partagée par une limite territoriale
PP Port de plaisance
SM Sol de maison (cas de construction sur sol d'autrui)
U Établissement industriel (évalué par méthode comptable)

UE Transformateur électrique HBTA
UG Appareil à gaz
UN Usine nucléaire

Mise à jour des informations liées aux locaux d'activité

La mise à jour des loyers des locaux professionnels est maintenant annuelle. A ce titre, quelles sont les informations qui sont rapatriées dans les FF (notamment le statut d'occupation du local)

Aucune.

Occupation du local professionnel

Dans le Cerfa 6660-rev relatif à la révision des locaux professionnels, il est demandé de remplir l'occupation du local d'activité, ainsi que le nom / siren des occupants, ainsi que le loyer. Quelles sont les variables MAJIC (ou le nom des bases) dans lesquelles sont présentes ces champs ?

Ces données ne sont pas restituées dans les fichiers fonciers qui vous sont transmis.

2. Occupation du local (à compléter)

2.1. Nature de l'occupation (cochez la ou les cases à l'aide d'une croix ☒)

Au 1er janvier de l'année, le local était (vous pouvez cocher plusieurs cases parmi les rubriques D1 à D5) :

occupé par son propriétaire D1 ☐, occupé à titre gratuit D2 ☐, loué D3 ☐, en partie vacant D4 ☐, vacant D5 ☐

2.2. Occupant(s) Précisez le numéro SIREN et le nom ou la dénomination du ou des occupants actuels (en lettres majuscules)

	Numéro SIREN	Nom ou dénomination du ou des occupants
1		
2		
3		
4		

2.3. Activité principale exercée dans le local (en lettres majuscules)

2.4. Loyer annuel : Si le local est loué, précisez le montant annuel du loyer (sans les centimes) : €

Réservé à l'administration A la date de prise en charge de la déclaration, J J M M A A A A

Secteur Coeff.Loc , Tarif , TauxTOM Coeff.TOM Code voie

Codes « DDE » et « DHA » dans la documentation

Les termes « DDE » et « DHA » reviennent souvent dans la documentation (ex : variable « cconad »).

Font-ils bien référence à la pev d'habitation (DHA) et la pev de dépendance (DDE) ?

Oui avant l'opération d'éclatement des locaux d'habitation multi-dépendances. Depuis cette opération de fin juin 2021, le DDE correspond aux données descriptives d'une dépendance bâtie d'habitation (local systématiquement indépendant de l'habitation principale) et le DHA aux données descriptives d'une habitation (maison ou appartement) ne pouvant plus comporter de dépendances rattachées.

Déconnexion entre locaux d'habitation et dépendance

Lors de notre dernière rencontre, vous nous aviez indiqué une séparation, dans la base, entre les locaux d'habitation et les dépendances. En d'autres termes, il n'existerait plus de pev dépendance lorsqu'il existe une pev d'habitation.

Cette réforme est-elle toujours d'actualité ? Si oui, quelle en serait l'échéance ?

Oui les fichiers fonciers 2022 tiendront compte de cette évolution.

Devenir de la base suite à la suppression de la taxe d'habitation

La taxe d'habitation étant supprimée, que va devenir la variable « ccthp » ? Sera-t-elle toujours remplie ? Ou sera-t-elle remplacée par une autre variable, issue de la taxe foncière, mais plus fiable que dnatlc ?

De manière générale, y aura-t-il des modifications de la base MAJIC (que ce soit sur la forme ou sur la fiabilité de certains champs) suite à la suppression de la taxe d'habitation ?

La variable « ccthp » concerne la TH mais également la CFE.

Nous n'avons pas d informations à communiquer pour le moment sur l évolution de la base Majic sachant qu'il subsistera une TH pour les résidences secondaires