



## > DOSSIER #GUIDE FISCAL

# Quand contester le montant de vos impôts locaux ?

Les contribuables qui paient ces impôts peuvent parfois obtenir des dégrèvements ou faire corriger certaines erreurs par l'administration fiscale.

**S**i vous ne pouvez pas bénéficier d'une exonération pure et simple, il est parfois possible de contester le montant dû et obtenir une réduction de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière. C'est possible soit parce que l'administration a fait une erreur et oublié, par exemple, un abattement ou un dégrèvement, soit parce que vous avez omis de signaler une situation qui ouvre droit à un traitement particulier.

### VOUS RENCONTREZ DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

Les contribuables qui n'arrivent pas à payer leurs impôts par manque de moyens financiers peuvent demander à l'administration fiscale une réduction des sommes à payer (article L247 du Livre des procédures fiscales) en expliquant les

motifs de leur situation: perte d'emploi, décès du conjoint, divorce, accumulation de dettes, etc. L'administration peut ne pas répondre, n'est pas obligée de justifier sa réponse, est libre d'accéder à votre demande ou pas... mais elle ne dit pas toujours non. Il peut être utile, pour gagner du temps, de joindre à votre demande des justificatifs de revenus et de charges, afin de prouver ce que vous avancez. Avec l'impact du Covid-19 sur l'économie, il est possible qu'elle fasse preuve de tolérance. « Mais elle peut aussi regarder l'état de votre patrimoine avant de prendre sa décision », relève Michel Vitrolles, avocat fiscaliste et membre d'Eurojuris.

### LE LOGEMENT OCCUPÉ EST EN PITEUX ÉTAT

Il est extrêmement complexe d'obtenir une révision à la baisse de la valeur locative de votre bien (lire L'avis d'expert page 56), excepté lorsque le bien s'est dégradé avec le temps et est en piteux état d'entretien, voire inutilisable. « Il peut alors être "déclassé", c'est-à-dire placé dans une catégorie de logements dont la valeur locative cadastrale est plus faible », explique maître Vitrolles. Comme cette valeur locative sert de base de calcul (assiette) pour la taxe foncière et pour la taxe d'habitation, cette opération, si elle réussit, permet de réduire en même temps

#### NOS EXPERTS



**Céline ROUX**  
Consultante  
chez Fidroit



**Marie-Cécile CLÉMENCE**  
Avocate fiscaliste



**Michel VITROLLES**  
Avocat fiscaliste,  
membre du réseau  
Eurojuris

### ATTENTION AUX DÉLAIS !

Le délai pour contester les impôts locaux est court: vous avez jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement de l'impôt. Par exemple, la taxe d'habitation exigée en 2020 peut être contestée jusqu'au 31 décembre 2021. Exception: quand la réclamation est motivée par un événement particulier qui met en cause le bien-fondé de l'impôt, le délai expire le 31 décembre de l'année suivant celle où s'est produit cet événement. En cas de vacance du logement, le délai court jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle la vacance a été constatée.





les deux impôts. « Des justificatifs vous seront demandés, notamment des photos, des rapports d'expertise ou d'agences immobilières », précise Céline Roux, consultante chez Fidroit. L'administration peut même prévoir une visite sur place.

### L'ADMINISTRATION VOUS ATTRIBUE UN LOT QUI N'EST PAS À VOUS

« Cela peut arriver lorsqu'il y a eu un changement d'occupant dans un immeuble. L'administration fait une erreur et attribue alors son logement à une autre personne qui réside dans ce même immeuble », explique Marie-Cécile Clémence, avocate fiscaliste. En général, cela se remarque tout de suite, car la taxe

d'habitation bondit. Mais il est facile de faire corriger l'erreur par le centre des impôts fonciers.

### TAXE D'HABITATION

#### VÉRIFIEZ L'ABATTEMENT POUR CHARGES DE FAMILLE

Si vous avez des personnes à charge, vous bénéficiez d'un abattement de 10 % minimum pour chacune des deux premières, et de 15 %

### BON À SAVOIR

#### LA PARENTÈLE EXONÉRÉE

L'abattement joue pour les enfants rattachés à votre foyer fiscal, mais aussi pour vos ascendants (ou ceux de votre conjoint ou partenaires de pacs) de plus de 70 ans ou infirmes aux revenus modestes qui vivaient chez vous au 1<sup>er</sup> janvier. « Vérifiez sur l'avis de taxe d'habitation que le nombre de parts attribué à votre foyer fiscal est bien exact, et à défaut, alertez l'administration fiscale », précise Céline Roux.







pour les suivantes (les collectivités locales peuvent majorer ces taux). En principe, l'administration l'applique automatiquement à partir des informations sur la composition de votre foyer fiscal que vous avez fournies dans votre déclaration de revenus du mois de mai ou de juin. Mais des erreurs peuvent se produire en cas de changements, par exemple si un enfant est né l'an dernier et que cette information n'a pas été prise en compte, ou si un enfant qui était détaché de votre foyer fiscal l'année précédente y a été rattaché.

### LE LOGEMENT EST CONSIDÉRÉ À TORT COMME UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

Il arrive que l'administration se trompe et considère comme résidence secondaire votre résidence principale si, par exemple, vous avez récemment changé de domicile ou

acquis un bien. Cette erreur est pénalisante non seulement parce qu'une résidence secondaire ne peut être exonérée de taxe d'habitation et ne bénéficie pas des abattements réservés à la résidence principale (charges de famille...), mais aussi parce que, dans de nombreuses communes, ce type de bien immobilier est surtaxé. C'est pourquoi il faut contrôler votre avis d'imposition et vérifier qu'aucune surtaxe pour résidence secondaire n'apparaît sur la ligne prévue à cet effet. Mais ce premier indice ne suffit pas : peut-être que votre commune n'applique tout simplement pas cette majoration. « *Ce qui doit alors vous mettre la puce à l'oreille est le fait de devoir payer une taxe d'habitation alors que vous devriez en être exonéré, compte tenu de vos revenus. Cela peut provenir d'une erreur d'affectation du logement* », relève Céline Roux.

### L'AVIS D'EXPERT

Marie-Cécile CLÉMENCE  
Avocate fiscaliste



### "Réfléchissez bien avant de faire revoir la valeur locative cadastrale"

Certains contribuables sont surpris par la valeur locative cadastrale de leur logement, utilisée comme base au calcul des taxes d'habitation et foncière. Elle correspond en effet à une moyenne fixée en 1970 pour des logements de même catégorie, corrigée par des abattements et de multiples coefficients qui tiennent compte notamment du confort (électricité, eau chaude, salle de bains...). Ces valeurs sont anciennes et quand l'administration les corrige, cela aboutit presque toujours à des révisions à la hausse et donc une augmentation d'impôt. C'est pourquoi il faut réfléchir à deux fois avant de lui demander de corriger cette valeur : vous risquez de la voir revue à la hausse et non à la baisse. D'ici à 2023, ces valeurs locatives doivent d'ailleurs être toutes réévaluées.

### PAS DE SURTAXE « RÉSIDENCE SECONDAIRE » SI VOUS HABITEZ PEU CHEZ VOUS

« Vous pouvez demander un dégrèvement de la surtaxe de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires si la vôtre est située à proximité du lieu où vous exercez votre activité professionnelle et que vous êtes contraint de résider loin de votre résidence principale », indique maître Vitrolles. Cet avantage n'est accordé par l'administration que sur demande.

### TAXE FONCIÈRE

#### LE LOGEMENT EST VACANT

Vous pouvez être partiellement ou totalement exonéré de taxe foncière « à raison d'un douzième de la taxe par mois de vacance (dès le premier mois), à trois conditions : cette vacance a duré plus de trois mois, elle est indépendante de votre volonté et concerne l'ensemble du logement – ou une partie susceptible de faire l'objet d'une location séparée », énumère Marie-Cécile Clémence. Parmi les motifs acceptés figure notamment la difficulté à retrouver un locataire malgré vos démarches actives. En revanche, la vacance rendue nécessaire






**ERREURS, RÉCLAMATIONS...  
COMMENT PROCÉDER ?**

Vous pouvez alerter l'administration directement depuis votre compte personnel sur [Impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) en lui adressant un mail et en joignant si besoin les pièces justificatives. Il est aussi possible de la contacter aux coordonnées indiquées sur votre avis d'imposition, mais il est désormais souvent difficile de réussir à joindre les centres des impôts par téléphone, en dépit de ce qu'indique l'administration. Dans tous les cas, vous devez quand même payer le montant indiqué sur votre avis d'imposition. Si votre requête est acceptée, le fisc vous remboursera.

par des travaux en cours ou envisagés ne donne pas droit à cette ristourne car elle n'est pas indépendante de votre volonté. « Invoquer la vacance parce que vous voulez vendre et peinez à trouver un acquéreur peut en revanche susciter des débats avec l'administration : la décision de vendre vous appartient, donc la vacance n'est pas involontaire, mais la difficulté à trouver preneur rapidement, en particulier en période de pandémie, peut l'être », avertit maître Vitrolles. Dans tous les cas, c'est à vous de faire la demande de remise à l'administration, en fournissant les preuves de votre situation. Le même dispositif s'applique si vous disposez de locaux commerciaux que vous n'exploitez pas.

### DES ERREURS FRÉQUENTES APRÈS UNE VENTE

C'est le propriétaire du logement au 1<sup>er</sup> janvier qui doit payer la taxe foncière. « Mais l'administration fiscale n'est pas toujours au courant des ventes ayant eu lieu

**PENSEZ-Y //** Si vos impôts locaux sont mensualisés, stoppez vos mensualités dès le 1<sup>er</sup> janvier si vous avez vendu votre bien.

quelques mois plus tôt, car les transactions sont souvent publiées avec plusieurs mois de retard par les services de la publicité foncière. Elle peut donc par erreur vous réclamer la taxe foncière d'un bien vendu l'année précédente », avertit Céline Roux. Il suffit de signaler l'erreur, en fournissant l'attestation de vente remise par le notaire.

### VOUS AVEZ PLUS DE 65 ANS ET DES REVENUS MODESTES

Si vous avez plus de 65 ans et moins de 75 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, vous bénéficiez d'un dégrèvement de 100 euros sur votre taxe foncière lorsque votre revenu fiscal de référence de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie n'excède pas 11098 euros, pour la première part de quotient familial, majorée de 2963 euros pour chaque demi-part supplémentaire. En principe, l'administration applique d'elle-même cet abattement. Si elle l'a oublié, il faut le lui réclamer. Attention, il est accordé si vous vivez seul ou avec votre conjoint ou avec des personnes à charge au sens de l'impôt sur le revenu ou avec des personnes dont le revenu ne dépasse pas les mêmes seuils.