

## Nogaro – La CCBA prépare l'optimisation des bases des impôts locaux

Les communes invitées à entrer dans le projet



Nogaro – La CCBA prépare l'optimisation des bases des impôts locaux

Le Journal du Gers a rencontré le 24 octobre Roger Combres, 1er adjoint au maire de Nogaro pour se faire préciser une importante décision prise lors de la réunion du conseil municipal du 19 octobre, relative à l'optimisation des bases fiscales des impôts locaux, tant pour les entreprises que pour les ménages. Une démarche envisagée par la Communauté de communes du Bas-Armagnac (CCBA).

Dans notre situation économique tendue, les collectivités publiques cherchent à vérifier que leurs ressources correspondent bien à ce qui est dû par les contribuables, entreprises et ménages, et que les impôts locaux sont calculés équitablement pour tous.

### Des bases obsolètes

Or leurs bases fiscales ont été établies en 1960 pour le non-bâti et en 1970 pour le bâti. Depuis lors, les agrandissements et rénovations sont ajoutés selon le bon vouloir des propriétaires, alors que les constructions neuves sont mieux connues.

La CCBA souhaite donc entreprendre un travail d'optimisation fiscale et demande aux communes membres si elles veulent s'engager dans cette démarche. La démarche comprendra une mission d'assistance par le cabinet spécialisé Ecofinance (prise en charge par la CCBA) et une étroite collaboration avec la DDiP (Direction départementale des finances publiques). Celle-ci fournira les rôles d'imposition des années précédentes et elle sera seule à décider d'éventuelles modifications des bases, alors que les taux appliqués à ces bases et les exonérations ou abattements divers sont de la compétence des communes et de la communauté de communes.

### Valeur locative

L'article n°1388 du code général des impôts indique que la base d'imposition de la taxe foncière est égale à la valeur locative cadastrale après abattement de 50 %. Il y a aussi des abattements divers pour la taxe d'habitation et de 0 à 30 % d'abattement pour la CFE (contribution foncière des entreprises).

S'agissant de Nogaro, la ville a 831 logements sur les 3 325 du territoire, soit 24,33 %, mais elle paie près de 30 % des impôts locaux...

### Catégories de bâti

Les bâtiments sont classés en 8 catégories, selon, la qualité de la construction, l'entretien, la surface, les éléments de confort (WC, salles de bain, chauffage etc.) et la situation. La rénovation de bâtiments anciens et l'agrandissement entraînent souvent un changement de catégorie. Et il est relativement fréquent que ces modifications ne soient pas déclarées ou s'égarer en chemin. Inversement, les locaux déclarés vacants (ils sont vides de tout mobilier) ne sont pas soumis à la taxe d'habitation, s'ils sont inoccupés au 1er janvier...

### Dans la pratique

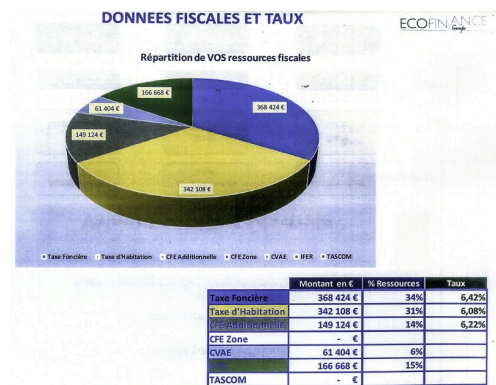
La démarche prévoit de programmer la formation des animateurs de Commissions communales des impôts directs (CCID), puis d'organiser une réunion avec les services fiscaux. Ensuite, des questionnaires sont envoyés aux propriétaires et leurs résultats sont analysés avant d'être envoyés au fisc pour des modifications éventuelles du montant des impôts. À noter que des outils tels que les photos aériennes, le croisement des fichiers sur les locaux vacants, ajoutés à la connaissance du terrain que possèdent les élus locaux, devraient assurer l'efficacité des contrôles.

Le coût de l'assistance par Ecofinance sera de 4 500 euros pour Nogaro seul, mais de 8 500 euros si 15 communes s'engagent dans la démarche. Une dépense compensée largement en quelques années, selon les spécialistes. À condition d'y travailler tous les ans...

Certes, cette révision des bases fiscales est en principe du ressort de l'État : mais comme il ne l'a pas effectuée, les collectivités locales la prennent en charge. « C'est une question d'équité envers les contribuables ! », conclut Roger Combres. Ajoutons que cette démarche permettra aussi de connaître le contexte fiscal, d'analyser les ressources fiscales et d'éclairer les décisions des élus.

(1) La valeur locative est le loyer annuel théorique que produirait l'immeuble s'il était loué dans les conditions normales d'un marché équilibré et concurrentiel, évalué à partir des caractères physiques des biens. Elle est de 1 861 euros sur le territoire de la CCBA, contre 2 088 euros pour le Gers et 2 530 au niveau national.

N.B. La photo représente Roger Combres.



Données fiscales de 2014 (avant la prise en charge de la petite enfance) - Document du cabinet Ecofinance

### VOTRE VALEUR LOCATIVE

	nb hab	Ratio	VL Moy
Nogaro	2134	24,33%	2 073 €
Houga	1258	14,34%	2 249 €
Manciet	838	9,55%	2 005 €
Caupenne d'Armagnac	443	5,05%	1 671 €
Sainte Christie d'Armagnac	390	4,45%	1 727 €
Arblade le Haut	298	3,40%	1 938 €
Morguillhem	297	3,39%	1 382 €
Lauzuzan	257	2,93%	1 625 €
Urgosse	253	2,88%	1 643 €
Magnan	247	2,82%	1 612 €
Saint Martin d'Armagnac	240	2,74%	1 579 €
Toujouse	215	2,45%	1 305 €
Monlezun d'Armagnac	208	2,37%	1 505 €
Sorbets	201	2,29%	1 718 €
Bourrouillan	151	1,72%	1 975 €
Lupps Vieilles	148	1,68%	1 449 €
Saint Griede	141	1,61%	1 823 €
Lanne Soubiran	131	1,49%	1 662 €
Sion	130	1,48%	1 843 €
Mormes	126	1,44%	1 639 €
Salles d'Armagnac	124	1,41%	1 574 €
Loubédut	123	1,40%	1 859 €
Espas	120	1,37%	1 382 €
Cravenceres	108	1,23%	1 784 €
Betous	100	1,14%	1 732 €
Perchede	91	1,04%	1 797 €

Valeurs locatives du territoire de la CCBA (colonne de droite); à gauche nombre d'habitants de chaque village et son pourcentage dans la population totale - Document du cabinet Ecofinance