

PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS

Taxe foncière : comprendre enfin comment elle est calculée

Valeur locative cadastrale, surface pondérée, taux votés : l'essentiel en 4 pages pour décrypter un impôt que presque personne ne sait expliquer, et comprendre les leviers qui font varier le vôtre.

- ✓ **Comprendre** : d'où sort le montant de votre avis
- ✓ **Suivre** : un exemple chiffré de bout en bout, poste par poste
- ✓ **Vérifier** : une vraie fiche d'évaluation décryptée, et vos droits en cas d'erreur

Et si votre taxe foncière n'était pas la bonne ?

[Simuler ma taxe foncière →](#)Gratuit, sans inscription, en 60 secondes · [orka.tax](#)**+37 %**

de hausse moyenne de la taxe foncière en dix ans en France

1970

l'année de référence encore utilisée pour évaluer votre bien

87 %

des avis vérifiés par Orka.tax présentent une surévaluation

1 D'où sort le montant de votre avis

La taxe foncière est due par celui qui est **propriétaire au 1^{er} janvier**, que le bien soit occupé, loué ou vacant. L'avis arrive fin août, le paiement est dû à la mi-octobre. Et contrairement à une idée répandue, elle n'est **pas calculée sur la valeur de marché** de votre bien : tout repose sur une valeur administrative héritée de 1970.



La valeur locative cadastrale est le loyer que votre bien aurait produit aux conditions du marché de **1970**, date de la dernière révision générale. Votre bien y a été comparé à un **local de référence** communal et classé dans l'une des **8 catégories de confort** (de 1, grand luxe, à 8, très médiocre), qui fixe le tarif au m². En pratique, environ **90 % des logements relèvent des catégories 5 et 6**, et ce classement est rarement remis en cause : les vrais leviers de vérification sont la surface, les équivalences de confort et les coefficients.

Le tarif ne s'applique pas à vos m² réels, mais à une « surface pondérée »

- 1 Surface réelle** des pièces, mesurée **au sol, de mur à mur** (ce n'est pas la surface Carrez), corrigée par le **correctif d'importance**, un barème par tranches selon la catégorie (détaillé dans l'exemple p. 3), **+ les dépendances** (garage, cave...), comptées partiellement (coefficient de 0,2 à 0,6).
- 2 x Correctif d'ensemble** : entretien (0,80 à 1,20), situation générale et particulière (chacune de - 0,10 à + 0,10), ascenseur (± 0,05).
- 3 + Les « m² de confort »** du barème ci-contre, ajoutés en dernier pour chaque équipement retenu.

⚠ LE POINT QUI CHANGE TOUT

Surface, équipements, coefficients : tout repose sur des données déclaratives, rarement revues. Une erreur se répercute d'année en année, et la base est **revalorisée automatiquement chaque année** (+0,8 % en 2026) : toute erreur s'amplifie.

Élément de confort	m ² ajoutés
Eau courante	+ 4
Baignoire	+ 5
Douche (receveur)	+ 4
Lavabo / autre point d'eau	+ 3
W.-C. particulier	+ 3
Tout-à-l'égout	+ 3
Gaz / électricité (chacun)	+ 2
Chauffage central	+ 2 par pièce

Équivalences superficielles fixées par l'annexe III du Code général des impôts. Un T3 de 64 m² réels peut ainsi dépasser 100 m² pondérés.

2 Du m² à l'avis : un calcul en cascade

Pour mesurer ce que pèse chaque paramètre, suivons le calcul complet d'une maison fictive : 95 m² habitables, 6 pièces, garage de 18 m², dans une commune au taux global de 38 %. Les chiffres sont illustratifs, la mécanique est exactement celle appliquée à votre bien.

Surface réelle des pièces d'habitation (au sol, de mur à mur : pas la surface Carrez)	95 m²
× Correctif d'importance (maison, catégorie 5 : 20 m ² × 1,45 + 75 m ² × 0,90 = 29 + 67,5, arrondi au m ² inférieur)	= 96 m²
+ Garage 18 m² , pondéré (coefficient ≈ 0,3)	+ 5 = 101 m²
× Correctif d'ensemble : entretien 1,10 × situation 1,00	101 × 1,10 = 111 m²
+ Équivalences de confort : eau (4) + égout (3) + W.-C. (3) + lavabo (3) + douche (4) + chauffage central (2 × 6 pièces = 12)	+ 29 = 140 m²
× Tarif au m² du local de référence (valeur 1970, illustratif : 3,20 €/m ²)	448 €
× Actualisation 1980 et revalorisations annuelles cumulées (illustratif : × 10 au total)	≈ 4 480 €
- Abattement forfaitaire de 50 % → le revenu cadastral, la « base » de votre avis	2 240 €
× Taux communal + intercommunal (38,00 %)	851 €
+ TEOM (ordures ménagères, taux illustratif 9,5 % sur la même base)	+ 213 €
+ Frais de gestion de l'État (3 % TFPB, 8 % TEOM)	+ 43 €
Taxe foncière totale à payer	≈ 1 107 €

⚠ CHAQUE PARAMÈTRE PÈSE LOURD

Dans cet exemple, 15 m² pondérés en trop (une baignoire et un chauffage central comptés généreusement, un garage surpondéré) suffisent à gonfler la facture d'environ **120 € par an**, soit plus de 1 200 € en dix ans. Et comme la base est revalorisée automatiquement chaque année, l'écart grandit avec le temps. L'écart moyen confirmé par les [vérifications Orka](#) : **260 € par an**.

➔ POURQUOI VOTRE AVIS NE SUFFIT PAS

L'avis d'imposition n'affiche que la base et les taux. La surface pondérée, les équivalences et les coefficients retenus pour votre bien figurent sur un document distinct : la **fiche d'évaluation cadastrale** (modèle 6675), que l'administration ne transmet que sur demande. Encore faut-il savoir la lire : c'est l'objet de la page suivante.

3 La fiche 6675, décryptée ligne à ligne

Voici une vraie fiche d'évaluation (anonymisée) : un appartement de 42 m² à Poitiers. Chaque repère vert détaille l'un des paramètres du calcul.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ÉVALUATIONS FONCIÈRES DES PROPRIÉTÉS BATIES 6675 M exp

FICHE D'ÉVALUATION anonymisé

SERVICE DE POITIERS date d'édition 08 02 2024 maj pour 2024 fiche n° 2320 1

SITUATION DU LOCAL commune : 194 POITIERS adresse : anonymisé 40

PROPRIÉTAIRE ET OCCUPANT propriétaire : anonymisé occupant : PROPRIÉTAIRE

section EO 01 bât 1 ent 01 niv. 00 local 0500

NATURE DU LOCAL méthode d'éval. série cat. LOI DE 1948 montant du loyer APPARTEMENT C A IMPOSITION A LA T.O.M. personne imposable P PROPRIÉTAIRE

NATURE ET RÉALISATION DU CHANGEMENT nature : PICHÉ D'ÉVALUATION réf. maj. date origine

ÉVALUATION DU LOCAL

PARTIE PRINC.	SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE : ÉVALUATION PROPOSÉE									
	affection	pièces et annexes n° (1) surface (2)	catégorie	valeur locative (3)	affection	pièces et annexes n° (1) surface (2)	correctif	catégorie	surface pondérée	révision	catégorie	VL au m ² pondéré	valeur locative (3)	
DÉPENDANCES					H	05	42	130	30	92	4M	051	4 57	462
valeur locative définitive				valeur locative proposée										462
MATRICES SUPPLÉMENTAIRES				habitation professionnelle totale										462
année(s) des rôles supplémentaires				habitation professionnelle totale										462
année du rôle particulier et nombre d'année				habitation professionnelle totale										462
T.F. T.O.M.				valeur locative définitive										
EXONÉRATION DU LOCAL				OBSERVATIONS										
valeur locative exonérée (3)				EDITION A LA DEMANDE SANS MISE A JOUR										
nature de l'exonération														
année d'imposition														

1 - Nombre de pièces principales. Pour les dépendances, code nature de la dépendance.
2 - Surface réelle totale, non comprise la surface des éléments incorporés à la maison ou à la construction accessoire comprenant des pièces d'habitation.
3 - Valeur locative en base 70 pour les locaux autres que les établissements industriels.

Fiche réelle éditée en 2024 (données personnelles masquées). La mention « édition à la demande sans mise à jour » signale une évaluation jamais revue. Chaque dépendance (cave, parking, box...) a par ailleurs sa propre fiche, dont la valeur locative s'ajoute : vérifiez-les aussi.

- 1 Pièces et surface réelle** : 5 pièces et annexes, 42 m². À confronter à vos plans.
- 2 Correctif d'ensemble** : 130, soit $\times 1,30$: entretien et situation jugés favorables.
- 3 Équivalences** : + 30 m² de confort théorique (barème p. 2). Pointez équipement par équipement.
- 4 Surface pondérée** : 92 m² retenus pour 42 m² réels, soit **plus du double**. Le chiffre décisif.
- 5 Catégorie 4M** : le classement de confort de 1970, qui détermine le tarif (rarement modifié en pratique).
- 6 Local de référence n° 051** : le logement type auquel le bien est comparé.
- 7 Tarif** : 4,57 €/m² pondéré (valeur 1970), propre au local de référence.
- 8 Valeur locative 1970** : 462 €. Actualisée, revalorisée, divisée par deux : la base de l'avis.

⚠ SIGNAUX À SURVEILLER

Mention « sans mise à jour », nombre de pièces inexact, équivalences élevées au regard des équipements réels, dépendance disparue toujours taxée.

➔ BON À SAVOIR : VOS DROITS

La fiche 6675 est **gratuite**, sur simple demande à votre centre des impôts foncier. En cas d'erreur, une **réclamation** est possible jusqu'au **31 décembre de l'année suivante** : correction pour l'avenir et remboursement du trop-payé. L'administration peut, à sa discrétion (« délai gracieux »), étendre ce remboursement jusqu'à 4 années de plus. Mais tout repose sur un dossier solidement argumenté. C'est précisément ce que prépare [Orka.tax](https://www.orka.tax).

✓ PENSEZ AUSSI AUX ALLÈGEMENTS 2026

Résidence principale : exonération totale (ASPA, ASI, AAH ou +75 ans, sous plafond de revenus) ;
- 100 € de 65 à 75 ans ; plafonnement à 50 % des revenus sous conditions. Constructions neuves : 2 ans d'exonération si déclarées sous 90 jours.

4 Orka.tax : la vérification, sans la complexité

« Et si votre taxe foncière n'était pas la bonne ? » Le calcul est opaque, les erreurs fréquentes, la vérification technique. Orka.tax l'industrialise pour les particuliers.



M^e Manon Bellin
Avocate au Barreau de Paris
Co-fondatrice d'Orka.tax



M^e Gary Cahn
Avocat au Barreau de Paris
Co-fondateur d'Orka.tax

ÉTAPE 1 · GRATUIT Simulez en 60 secondes

Indiquez votre commune et quelques caractéristiques de votre bien : Orka.tax estime immédiatement la probabilité et l'ampleur d'une surévaluation. Sans inscription, sans coordonnées bancaires.

ÉTAPE 2 · PRÉCIS Faites vérifier votre évaluation

Orka.tax récupère votre fiche cadastrale officielle et analyse chaque paramètre : surface pondérée, équivalences de confort, coefficients, local de référence. Rapport détaillé sous 2 à 4 semaines, bien par bien, avec l'économie estimée.

ÉTAPE 3 · VOUS DÉCIDEZ Réclamez avec un dossier solide

En cas de surévaluation confirmée, Orka.tax prépare votre dossier complet : argumentaire juridique supervisé par des avocats fiscalistes, pièces justificatives, courrier officiel. Vous le déposez vous-même : le trop-payé remboursé en cas d'écart confirmé, et une taxe durablement plus basse.

87 %

des avis vérifiés présentent
une surévaluation

260 €

d'écart moyen confirmé, par
an et par bien

78 €

par bien, dépendances
incluses, tout compris

0 %

de commission sur vos
économies : aucun frais
caché

La simulation est gratuite ; la vérification approfondie coûte **78 € par bien** (dégressif à partir de 5 biens), sans pourcentage sur les économies obtenues. Une économie confirmée se répète chaque année : la vérification est rentabilisée en quelques mois. Une approche présentée notamment sur **France 2**, dans **Le Figaro** et sur **France Info**.

Simuler ma taxe foncière

Gratuit, sans inscription. Vous ne payez que si vous lancez une vérification approfondie.

orka.tax →

Document d'information générale, à jour des textes et barèmes publiés pour 2026 (revalorisation des bases +0,8 %, plafonds de revenus 2026). Montants des exemples illustratifs. Ne constitue ni un conseil fiscal ni un conseil juridique individualisés. Sources : Code général des impôts (art. 1380 et s., 1518 bis, annexe III), publications de la DGFIP. Reproduction autorisée avec mention de la source.