

Taxe foncière : à logement identique, votre voisin peut payer 37 % de moins

On croit souvent que la taxe foncière dépend de la valeur de son bien. C'est faux. Dans une même ville, au même étage du même immeuble, deux appartements identiques peuvent supporter des taxes foncières très différentes, alors que le taux d'imposition, lui, est rigoureusement le même pour tout le monde. L'écart vient d'ailleurs : de la *valeur locative cadastrale*, la base de calcul propre à chaque logement, dont la mécanique reste opaque pour la quasi-totalité des propriétaires. orka.tax décrypte ce mécanisme, chiffres à l'appui.

La base de calcul n'est pas le prix du marché

La taxe foncière ne se calcule ni sur la valeur vénale d'un bien, ni sur son loyer réel. Elle repose sur une **surface pondérée** : la surface réelle du logement, corrigée par une série de paramètres figés dans les années 1970, à savoir la catégorie de standing (de 1, grand luxe, à 8, délabré), des ajouts forfaitaires de mètres carrés pour les éléments de confort (eau, WC, baignoire, chauffage...), un coefficient d'entretien (0,80 à 1,20), des correctifs de situation et un éventuel coefficient d'ascenseur. Le résultat est multiplié par un tarif au mètre carré propre à la commune, puis revalorisé chaque année. Le moindre paramètre mal renseigné déforme cette base, et donc la taxe, pour des années.

L'administration obtient ces données l'année de la construction du logement : de ce fait, les biens évoluant avec le temps, il y a de grandes chances que votre taxe foncière soit fautive.

Démonstration : deux T3 jumeaux, deux factures

Prenons deux appartements **strictement identiques** : 65 m², même étage du même immeuble parisien (16^e arrondissement). Le seul écart tient à leur fiche d'évaluation cadastrale, sur laquelle le logement B cumule des anomalies fréquentes : une catégorie surclassée, un coefficient d'entretien jamais corrigé après travaux, un correctif de situation appliqué à tort et des équivalences de confort surcomptées.

Paramètre (méthode CGI, art. 324 N-T)	Logement A fiche conforme	Logement B fiche surévaluée
Surface réelle	65 m ²	65 m ²
Catégorie cadastrale	5	4 (surclassée)
Coefficient d'importance (art. 324 O)	67,5 m ²	72,5 m ²
Coefficient d'entretien (0,80-1,20)	1,00	1,20 (jamais révisé)
Correctif de situation (gén. + part.)	0,00	+0,10
Coefficient d'ascenseur	+0,05	+0,05
Équivalences de confort (art. 324 T)	+28 m ²	+44 m²
Surface pondérée totale	99 m ²	142 m²
Tarif au m ² – Paris 16e (dataset DGFIP)	14,48 €	13,87 €
Valeur locative 1970	1 434 €	1 970 €
VL revalorisée 2026 (× 7,076)	10 144 €	13 936 €
Base d'imposition (50 %)	5 072 €	6 968 €

Taxe foncière – part communale (20,5 %)

≈ 1 040 €

≈ 1 428 €

Tarifs au m² : fichier officiel DGFIP « Descriptif des tarifs des locaux d'habitation 2024 » (Paris 16^e). Coefficient de revalorisation Paris 2026 = 7,076 = coefficient départemental d'actualisation 1980 (1,85, art. 1518 CGI) × coefficient national cumulé 2026 (3,825, art. 1518 bis). Cas-type illustratif établi selon la méthode légale et calibré sur des fiches d'évaluation et un avis d'imposition réels du 16^e arrondissement. Part communale, hors TEOM et taxes additionnelles.

Verdict : pour deux logements identiques, +37 % de taxe foncière, soit près de 390 € de plus par an, et environ 3 900 € sur dix ans. L'écart ne tient ni à la taille du bien, ni au taux d'imposition (le même pour tous à Paris) : il découle uniquement de paramètres de fiche invisibles pour le propriétaire.

Et l'écart se creuse encore dans les grandes villes à fiscalité élevée. À Nîmes ou Nantes, où le taux communal dépasse 46 % (contre 20,5 % à Paris), le même jeu d'anomalies de fiche porte la différence à **plus de 50 % entre deux logements comparables**, soit, là aussi, plus de 400 € par an. Le phénomène n'épargne aucun territoire : seuls les paramètres changent, jamais le mécanisme.

Un détail révélateur : le logement B est même tarifé *moins cher au mètre carré* (13,87 € contre 14,48 €), et paie pourtant 37 % de plus. La raison : sa surface pondérée gonflée écrase complètement l'écart de tarif. Preuve qu'une fiche ne s'audite pas « à l'œil ».

Un système opaque, des erreurs fréquentes

Si ces écarts passent inaperçus, c'est que la fiche d'évaluation cadastrale, le document détaillant catégorie, surfaces et coefficients, n'est **pas communiquée spontanément** par l'administration. Il faut la demander au centre des impôts fonciers, puis savoir la lire. Le droit de contestation prévu par le Code général des impôts reste ainsi largement théorique, faute d'outils accessibles. Les anomalies les plus courantes sont pourtant bien identifiées : catégorie inadaptée, surface mal mesurée, coefficient d'entretien jamais révisé, élément de confort compté en double. Une fois corrigées, elles réduisent durablement la taxe et ouvrent droit au remboursement des sommes indûment versées sur les années non prescrites.

« Quand un propriétaire apprend qu'à logement identique son voisin de palier paie un tiers de moins, il pense à une erreur, ou à un privilège. En réalité, tout est dans la fiche d'évaluation : une catégorie surclassée, une surface mal pondérée, un coefficient d'entretien jamais corrigé après travaux. Ces paramètres datent des années 1970 et personne ne les vérifie. Notre métier, chez orka.tax, c'est précisément de remonter cette mécanique ligne à ligne et de rendre au contribuable un pouvoir de contestation qui, sans cela, reste lettre morte. »

Manon Bellin, avocate associée chez Neora Avocats, co-fondatrice d'orka.tax

Vérifier sa valeur locative : un réflexe de bon sens fiscal

Pour orka.tax, ces écarts à bien identique constituent l'angle mort de la fiscalité foncière française. Tant que la base de calcul reste illisible, le propriétaire ne peut ni comprendre sa taxe, ni détecter ce qui pourrait être corrigé. C'est à cette défaillance que répond la plateforme : en quelques minutes, chaque propriétaire peut faire vérifier la cohérence de sa valeur locative cadastrale, identifier les anomalies fréquentes et, le cas échéant, engager une réclamation documentée. À l'heure où la base de calcul de millions de foyers repose toujours sur un cliché du marché locatif des années 1970, **vérifier sa valeur locative n'est plus une affaire de spécialiste : c'est un réflexe de bon sens fiscal.**

À propos d'orka.tax

orka.tax est une plateforme legaltech française fondée par Manon Bellin et Gary Cahn, avocats fiscalistes. Elle permet à tout propriétaire immobilier de simuler gratuitement sa taxe foncière, d'identifier d'éventuelles erreurs cadastrales et

d'engager une réclamation fondée auprès de l'administration fiscale, de manière entièrement digitale. Pour 78 € par bien, la plateforme propose un accompagnement complet de vérification et de réclamation. La simulation est gratuite sur orka.tax.

Contact presse · Agence Diffusis · Dominique Fresnaye · 06 25 78 54 54 · dominique@diffusis.com