

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 5 mai 2026

Taxe foncière 2025 : la DGFIP confirme officiellement que 31 millions de propriétaires sont taxés sur des loyers de 1970

La note DGFIP Statistiques n° 46, publiée ce mois-ci, reconnaît noir sur blanc une réalité que les propriétaires particuliers subissent depuis plus de cinquante ans : la taxe foncière de leur résidence est calculée sur des valeurs locatives établies dans les années 1970. Une obsolescence méthodologique qui pèse de façon disproportionnée sur les ménages.

Les particuliers, premiers contributeurs et premières victimes du système

Selon la note publiée par la Direction générale des Finances publiques, les montants dus de taxe foncière sur les propriétés bâties atteignent 55,1 milliards d'euros en 2025, en hausse de 2,8 %. Derrière ce chiffre global, une réalité méconnue : **les 31 millions de propriétaires particuliers acquittent à eux seuls 34,7 milliards d'euros, soit 63 % du total**, pour un montant moyen de 1 117 € par foyer.

Ces particuliers représentent 94 % des redevables et détiennent presque exclusivement des locaux d'habitation. Or, ce sont précisément ces locaux qui sont concernés par l'anomalie méthodologique la plus ancienne du système fiscal français.

Une méthode de calcul figée dans les années 1970

La note de la DGFIP l'écrit explicitement : « *La valeur locative des locaux d'habitation est une fonction des valeurs de loyers observées localement dans les années 1970.* »

Cette reconnaissance officielle, par l'administration fiscale elle-même, valide ce que nous dénonçons depuis la création d'orka.tax : **la base imposable de la taxe foncière des particuliers repose sur un cliché du marché locatif vieux de plus de cinquante ans**, jamais réformé pour le résidentiel - contrairement aux locaux professionnels, dont les valeurs locatives ont été révisées en 2017 sur la base de loyers réels.

Un effet ciseau qui pénalise spécifiquement les ménages

La conséquence est mesurable, et la DGFIP la chiffre elle-même : sur la période 2018-2026, **la revalorisation cumulée des locaux d'habitation et industriels non révisés atteint +23,7 %, contre +9,6 % seulement pour les locaux professionnels révisés.**

Autrement dit, les propriétaires de locaux d'habitation ont subi une revalorisation deux fois et demie plus rapide que celle des professionnels - sur des bases qui n'ont, elles, jamais été actualisées. Ce décalage produit des distorsions structurelles entre territoires et entre contribuables.

Des contestations possibles, mais un système opaque pour le particulier

Chaque propriétaire dispose pourtant d'un droit de contestation de sa valeur locative, prévu par le Code général des impôts. En pratique, ce droit reste largement théorique : la complexité technique des fiches d'évaluation, l'inaccessibilité des données comparatives et l'absence d'outils accessibles découragent la quasi-totalité des contribuables.

Les données orka.tax confirment l'ampleur des erreurs

Les statistiques internes d'orka.tax, établies sur l'ensemble des dossiers traités par la plateforme, révèlent l'ampleur du phénomène. **Sur les dossiers ayant fait l'objet d'un audit complet par nos équipes - examen ligne à ligne de la fiche d'évaluation cadastrale, des surfaces déclarées et des coefficients appliqués - le trop-payé moyen constaté est de 260 € par foyer et par an.** Une fois l'anomalie identifiée, le contribuable peut non seulement obtenir le remboursement des sommes indûment versées sur les années non prescrites, mais également bénéficier d'une mise à jour de sa valeur locative pour l'avenir - ce qui réduit durablement le montant de sa taxe foncière.

orka.tax : la vérification de la taxe foncière à portée de chaque propriétaire

C'est précisément à cette défaillance que répond **orka.tax**, plateforme indépendante d'analyse automatisée de la taxe foncière des particuliers. En quelques minutes, chaque propriétaire peut vérifier la cohérence de sa valeur locative cadastrale, identifier les anomalies fréquentes (catégorie erronée, surface mal mesurée, coefficient inadapté) et, le cas échéant, engager une réclamation documentée auprès de l'administration. La plateforme, fondée par Manon Bellin, avocate associée chez Neora Avocats spécialisée en fiscalité locale, et Gary Cahn, repose sur un modèle transparent à honoraires fixes - en rupture avec les pratiques opaques observées sur ce marché.

À l'heure où la DGFIP reconnaît elle-même l'obsolescence des bases de calcul, la vérification systématique de la valeur locative n'est plus une démarche de spécialiste : c'est un réflexe de bon sens fiscal.

À propos d'orka.tax

orka.tax est la première plateforme automatisée d'analyse de la taxe foncière dédiée aux propriétaires particuliers en France. Fondée par Manon Bellin, avocate associée au cabinet Neora Avocats, et Gary Cahn, elle s'appuie sur l'expertise contentieuse d'un cabinet spécialisé en fiscalité locale et sur un modèle économique transparent à honoraires fixes.

Contact presse

[à compléter]