

## Les taxes foncières en 2023

En 2023, 33 M de personnes physiques ou morales propriétaires étaient imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), à hauteur de 50,8 Md€. Ce montant a progressé de 9,7 % entre 2022 et 2023, une hausse, relativement homogène sur tout le territoire, qui provient pour l'essentiel de la revalorisation des valeurs locatives et de la hausse des taux d'imposition. La TFPB a augmenté plus fortement pour les habitations que pour les locaux commerciaux, et plus pour les particuliers que pour les entreprises, qui bénéficient de la part la plus importante des exonérations et abattements.

### La taxe foncière sur le bâti augmente de 9,7 % en 2023

En 2023, le montant de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) s'élevait à 50,8 Md€, frais de gestion et taxes annexes inclus [encadré 1]. Hors taxes annexes et frais de gestion, la TFPB s'élève à 39,8 Md€ en 2023.

Ce montant a augmenté de 9,7 % en 2023. Cette hausse s'explique :

- à 60 % par la revalorisation annuelle des valeurs locatives, les valeurs locatives des habitations et des locaux industriels ayant augmenté de 7,1 %, et celles des locaux commerciaux de 0,9 % en moyenne ;
- à 30 % par la hausse des taux d'imposition, les taux d'imposition de la TFPB et de ses taxes annexes ayant augmenté en moyenne de 2,9 % entre 2022 et 2023 ;

#### Encadré 1 : Éléments méthodologiques

##### Périmètre

Les montants de taxe foncière dans cette publication sont ceux figurant dans les avis d'imposition. Sauf mention contraire, ils incluent également tous les frais de gestion et taxes annexes adossés à la taxe foncière, telles que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, [encadré 2]. Ces montants ne reflètent ainsi pas les éventuels dégrèvements qui surviennent après émission de l'avis, par exemple suite à un contentieux. Ils peuvent donc différer des recettes budgétaires nettes. Cette publication ne couvre pas les impôts fonciers professionnels (comme la cotisation foncière des entreprises), qui feront l'objet du prochain DGFiP Statistiques.

##### Le lien « propriété – propriétaire »

Le propriétaire est défini par les droits de propriété de la personne morale ou physique sur le bien identifié dans l'avis d'imposition. S'agissant des propriétés démembrées, ce sont les usufruitiers qui sont identifiés, et non les nuspropriétaires. S'agissant des propriétés détenues en commun, la taxe foncière est répartie au prorata entre propriétaires.

- à 10 % par celle du nombre de locaux. Environ 690 000 locaux ont ainsi été créés entre 2022 et 2023, pour un total de 76 M de locaux, qui sont détenus par 33 M de propriétaires, avec 230 000 propriétaires de plus, dont 160 000 particuliers.

### La TFPB a augmenté plus fortement pour les habitations que pour les locaux commerciaux

La TFPB sur les locaux d'habitation a augmenté de 10,8 % en 2023 [tableau 1]. La plus forte augmentation concerne la TFPB sur les appartements avec 12,5 % ; celle sur les maisons a augmenté de 9,6 %. Les autres locaux d'habitation sont des dépendances dont le montant de TFPB a augmenté de 10,9 % en 2023. La taxe foncière est en moyenne plus élevée pour les maisons, avec un montant à verser de 1 019 €, contre 811 € pour les appartements.

Tableau 1 : Répartition de la TFPB en France en 2023 par catégories de locaux

CATÉGORIES DE LOCAUX	Répartition des locaux (%)	Montant total (Md€)	Évolution du montant total (%)	dont revalorisation et croissance des locaux (%)	dont effet taux (%)
<b>Habitation</b>	<b>94,7</b>	<b>38,0</b>	<b>10,8</b>	<b>8,1</b>	<b>2,7</b>
Maisons	27,1	20,9	9,6	8,1	1,5
Appartements	24,0	14,8	12,5	8,2	4,3
Dépendances	43,5	2,3	10,9	7,6	3,3
<b>Commercial</b>	<b>4,8</b>	<b>10,4</b>	<b>5,7</b>	<b>1,9</b>	<b>3,8</b>
Magasins et lieux de vente	1,5	3,2	4,2	1,3	2,9
Bureaux et locaux divers assimilables	1,3	3,2	7,7	1,9	5,8
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	1,0	1,7	5,4	2,7	2,7
Autres	1,0	2,3	4,5	2,3	2,3
<b>Industriel</b>	<b>0,5</b>	<b>2,4</b>	<b>11,2</b>	<b>9,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Ensemble des locaux</b>	<b>100,0</b>	<b>50,8</b>	<b>9,7</b>	<b>6,8</b>	<b>2,9</b>

Source : DGFiP

En ce qui concerne les locaux commerciaux, la TFPB a augmenté de 5,7 % en 2023, résultant d'une revalorisation moyenne de 0,9 %, qui s'est conjuguée à une croissance des volumes de 1,0 % et à un effet taux de 3,8 %. Elle a augmenté davantage sur les bureaux (+7,7 %) que sur les magasins et lieux de vente (+4,5 %).

La TFPB due en moyenne est de 3 311 € pour un local de bureaux et 2 836 € pour un magasin. Les locaux industriels ne représentent que 0,5 % des locaux en France, mais leurs propriétaires doivent 2,4 Md€ de TFPB, soit une augmentation de 11,2 % en 2023. Un propriétaire d'un local industriel doit en moyenne 6 772 € de TFPB pour un local.

Les écarts de variation entre les catégories de locaux peuvent s'expliquer par des mécanismes différents de revalorisation annuelle entre les locaux d'habitation et professionnels [encadré 2].

### Une hausse homogène sur tout le territoire de la taxe foncière sur les habitations

En rapportant la taxe foncière sur le bâti à la surface du logement, les départements présentant les montants moyens par habitation les plus élevés se trouvent dans les métropoles, en Île-de-France, dans le quart Sud-Est et en Martinique [carte 1 a]. Si on la rapporte au nombre de logement plutôt qu'à la surface, la TFPB collectée est plus élevée en moyenne dans les départements de banlieue parisienne (Val d'Oise, Essonne, Yvelines et

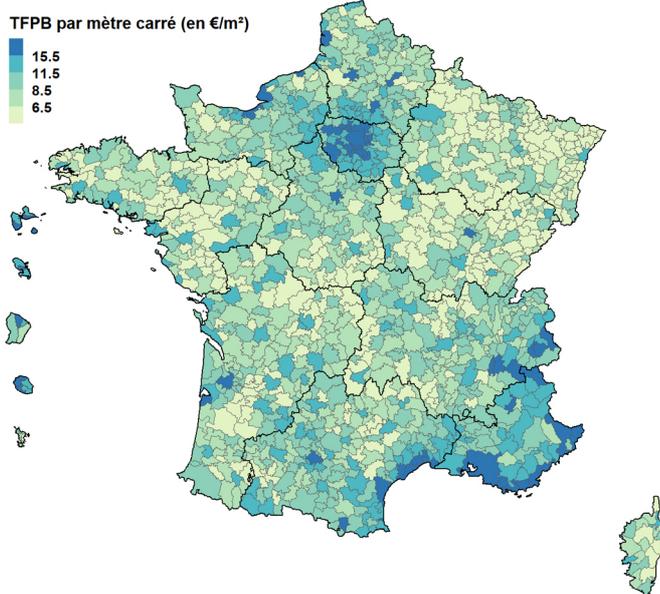
Val-de-Marne), avec des montants moyens supérieurs à 1 200 € par habitation.

À l'opposé, dans l'Est de la France, les montants moyens de taxe foncière rapportés à la surface du logement figurent parmi les plus bas, et s'élèvent à moins de 7 € par mètre carré par local. Dans l'Indre, la Vendée, la Creuse et la Haute-Saône, la TFPB moyenne par habitation s'élève à moins de 630 € par habitation.

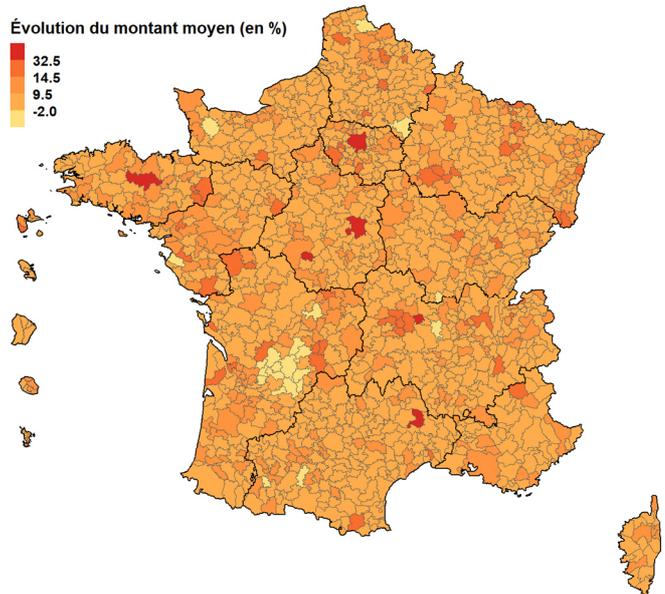
La taxe foncière par mètre carré est dans la quasi-totalité des collectivités locales en hausse [carte 1 b]. Cette augmentation est due en grande partie à la revalorisation des valeurs locatives des habitations en 2023, qui suit réglementairement l'inflation constatée en 2022 (le glissement annuel de l'IPCH étant de +7,1 % en novembre 2022). Un département fait exception : en Dordogne, la mise en place d'une redevance incitative pour remplacer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est à l'origine de la baisse apparente de la TFPB par mètre carré ; cependant la TFPB hors taxes annexes y augmente de 10,1 %. L'hétérogénéité spatiale dans l'évolution de la TFPB par mètre carré reflète l'évolution des taux d'imposition par collectivité locale.

Cartes 1 : Taxe foncière rapportée à la surface par habitation en 2023

(a) Montant moyen



(b) Évolution annuelle du montant moyen



Champ : Ensemble des habitations (appartements et maisons)  
Source : DGFIP

### Un montant moyen de TFPB par unité de surface commerciale en faible hausse dans la majorité des EPCI

En rapportant la taxe foncière sur le bâti à la surface du local professionnel, les montants moyens les plus élevés, supérieurs à 22 € par mètre carré par local, apparaissent localisés en région parisienne et dans les départements d'outre-mer [carte 2 a]. Indépendamment de la surface du local professionnel, les départements avec les montants moyens de TFPB les plus élevés, supérieurs à 6 000 € par local, se trouvent en région parisienne. À l'opposé, dans le centre et l'Ouest

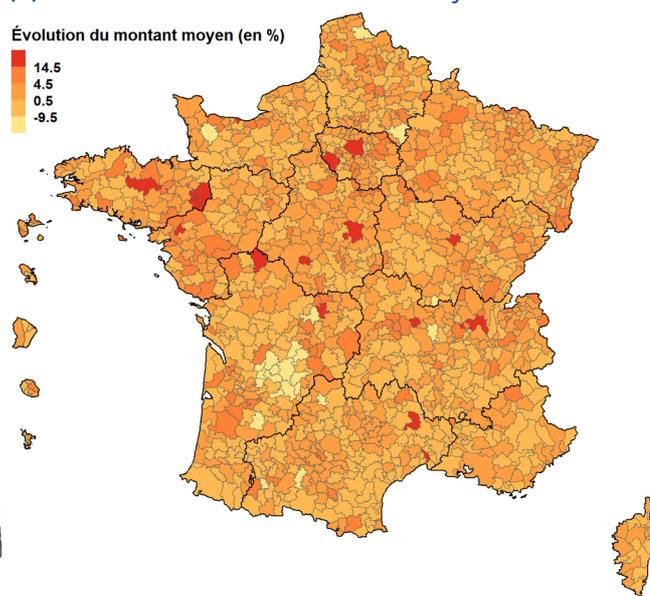
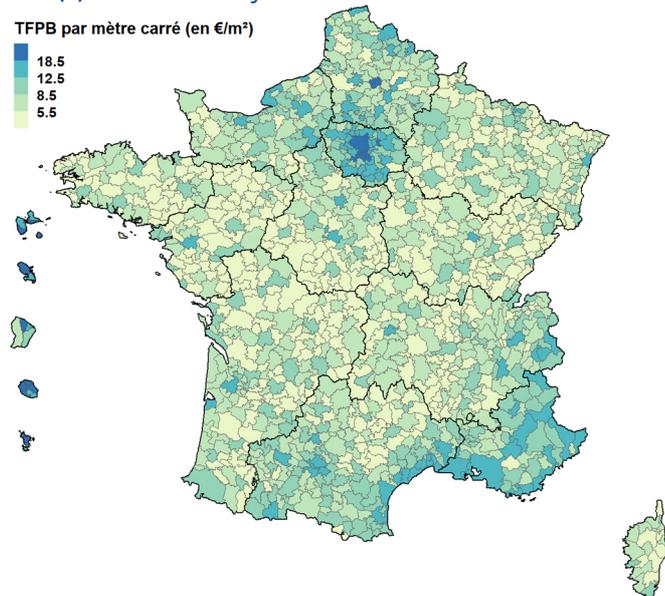
de la France métropolitaine, les montants moyens de taxe foncière par mètre carré figurent parmi les plus bas, et s'élèvent à moins de 5,5 €/m<sup>2</sup>.

La hausse de taxe foncière par mètre carré est inférieure à 3 % dans la moitié des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) [carte 2 b]. Cette augmentation est due en grande partie à la revalorisation des valeurs locatives des locaux professionnels en 2023. La Dordogne fait exception, toujours un artefact du remplacement de la TEOM

Carte 2 : Taxe foncière par unité de surface commerciale ou industrielle

(a) Montant moyen

(b) Évolution annuelle du montant moyen



Champ : Ensemble des locaux commerciaux et industriels  
 Source : DGFIP

La TFPB due par les particuliers a augmenté plus que celle due par les entreprises

La TFPB des particuliers a augmenté de 10,2 % en 2023, alors que celle des entreprises a augmenté de seulement 8,2 % [tableau 2]. Un propriétaire particulier est imposé en moyenne à hauteur de 1 026 €, alors qu’une entreprise l’est à hauteur de 23 987 €. La TFPB des sociétés civiles, principalement des sociétés immobilières (SCI), a augmenté de 9,7 % en 2023, et s’élève en moyenne à 4 671 €. En ce qui concerne la TFPB des autres catégories de propriétaires, celle des offices HLM a augmenté de 8,5 % en 2023 et celle des administrations publiques de 9,0 %. La TFPB des autres personnes morales, composées entre autres de sociétés d’économie mixte et de syndicats de copropriétaires, a augmenté de 14,9 %.

Tableau 2: Répartition de la TFPB en France en 2023 par catégories de propriétaires

CATÉGORIES DE PROPRIÉTAIRES	Nombre de propriétaires (en milliers)	Montant total de TFPB (Md€)	Évolution du montant total de TFPB (%)
Particulier	31 140	31,9	10,2
Entreprise	304	7,3	8,2
Société civile	1 403	6,6	9,7
Office HLM	1	3,7	8,5
Administration publique	45	0,8	9,0
Autre personne morale	144	0,5	14,9
Ensemble	33 037	50,8	9,7

Source : DGFIP

Un propriétaire particulier sur dix possède au moins trois habitations

Chez les particuliers, 10 % des propriétaires possèdent au moins trois habitations (hors dépendances). Ces propriétaires sont redevables en moyenne d’une taxe foncière totale de 3 889 €. Ensuite, 20 % des propriétaires détiennent deux habitations, et sont redevables d’une taxe foncière totale moyenne de 1 264 €. Le reste des propriétaires particuliers sont mono-propriétaires. Ils sont imposés en moyenne à hauteur de 679 € pour leur habitation.

Côté entreprises, les activités immobilières sont le principal secteur imposé

Au sein des entreprises imposables à la TFPB (hors sociétés civiles et offices HLM), 26 % d’entre elles appartiennent au secteur des activités immobilières qui contribuait à lui seul à 32 % de la TFPB due par les entreprises en 2023, avec un montant de 2,3 Md€ qui augmente de 11,0 % par rapport à 2022 [tableau 3]. Ce secteur d’activité comprend par exemple les bailleurs privés. Avec un montant de 1,6 Md€, en augmentation de 10,7 %, le secteur de l’industrie est redevable de 22 % du montant total de TFPB alors même qu’il ne représente que 7,1 % des entreprises propriétaires. Cela s’explique par des locaux, plus grands, affichant les taxations les plus élevées.

Tableau 3 : Répartition de la TFPB due par les entreprises au titre de 2023, par secteur d'activité

SECTEURS D'ACTIVITÉS	Répartition des entreprises (%)	Montant total de TFPB (M€)	Évolution du montant total de TFPB (%)
Agriculture	1,0	17	10,4%
Industrie et construction	11,6	1 764	10,8%
Commerce	5,0	524	3,5%
Activités immobilières	26,5	2 306	11,0%
Enseignement, santé et action sociale	3,3	274	11,6%
Autres activités de services	17,0	1 732	5,8%
Activité non codifiée*	35,7	671	1,4%
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>7 287</b>	<b>8,2%</b>

**Note :** \*Ces entreprises n'ont pas pu être associées à un code d'activité, principalement en raison de SIREN manquants.

**Champ :** Ensemble des entreprises propriétaires de locaux imposables à la TFPB, hors sociétés civiles, offices HLM, et administrations publiques.

**Sources :** DGFIP et Insee (Sirus)

### Les propriétaires de locaux industriels sont les premiers bénéficiaires d'exonérations et d'abattements

En 2023, les exonérations et abattements de TFPB représentent un montant de 6,3 Md€ en non-perception. Près de 35 % des montants exonérés ou allégés bénéficient aux propriétaires de locaux industriels, devant les administrations publiques et les

offices HLM qui en bénéficient de 24 % et 18 % respectivement. Enfin, près de 8 % du montant des exonérations et abattement est au profit de ménages aux revenus modestes, de propriétaires de plus de 75 ans, ou des bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés.

### La taxe foncière sur le non-bâti s'élève à 1,6 Md€ en 2023

En 2023, le montant de taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) par les particuliers et les professionnels s'élève à 1,6 Md€, en augmentation de 3,2 % par rapport à 2022 Cette taxe est acquittée par 17 M de personnes physiques ou morales redevables sur 70 M de subdivisions fiscales (les unités d'évaluation de l'impôt qui composent les parcelles). Le montant moyen par subdivision fiscale est de 22 €, et le montant moyen par propriétaire ou usufruitier est de 91 €.

La majorité des subdivisions fiscales sont des terres (32 %), des bois (20 %) ou des prairies (20 %). Les terres agricoles, comprenant notamment les terres, prairies et bois, représentent 95 % de ces subdivisions fiscales pour une surface moyenne d'environ 6 000 m<sup>2</sup>. Au total, elles occupent une superficie équivalente à celle de l'Allemagne.

#### Encadré 2 : La taxe foncière

La **taxe foncière**, sur les propriétés bâties (TFPB) et non bâties (TFPNB), est établie d'après la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Elle est acquittée par les propriétaires ou les usufruitiers. Les recettes fiscales sont recouvrées par l'Etat pour le compte des collectivités locales. La base d'imposition de ces taxes est la valeur locative des biens, dont le mode de calcul varie selon les caractéristiques des biens. Il est fixé par l'Etat après un dialogue avec les collectivités locales. Les taux d'imposition sont votés par les communes ou les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI, à fiscalité propre).

La **valeur locative**, calculée pour chaque local, est le produit de la surface et d'un tarif dépendant de la catégorie du local et de coefficients correctifs pour prendre en compte une éventuelle hétérogénéité des surfaces du local. Pour les locaux industriels, la valeur locative est établie dans les comptes de l'entreprise.

Une **révision des valeurs locatives** a modifié en 2017 le mode de revalorisation des valeurs locatives des locaux professionnels. Ces dernières n'intègrent désormais plus l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), contrairement à celle des habitations. Ainsi, la base des locaux commerciaux n'a augmenté en 2023 que de 2 % contre 8 % pour les habitations (y compris accroissement des volumes).

Les **taxes annexes** à la TFPB sont principalement la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (8,5 Md€), la taxe gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (290 M€), les taxes pour certains équipements (250 M€) et la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région Île-de-France (60 M€). Celles adossées à la TFPNB sont les frais des chambres agricoles (300 M€), la taxe additionnelle sur les propriétés non-bâties (95 M€) et les cotisations à la caisse d'assurance des accidents agricoles (11 M€).

Des **exonérations** totales ou des abattements de la TFPB sont possibles sous conditions de ressources, d'âge ou de handicap. Des exonérations temporaires sont consenties pour les constructions neuves, ou après des efforts d'amélioration de l'habitat à des fins énergétiques ou encore en cas de vacance de logement non meublé destiné à la location. Pour la TFPNB, une grande partie des terrains agricoles font l'objet d'exonération partielle ou totale.

Rédacteur : Nicolas Charnacé

#### Pour en savoir plus

- Les données et graphiques de cette publication : <https://www.impots.gouv.fr/dgfip-statistiques-les-taxes-foncieres-en-2023>
- Tableaux statistiques téléchargeables : <https://www.impots.gouv.fr/statistiques-impots-locaux>
- Réglementation : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/comment-est-calculée-ma-taxe-foncière-pourquoi-t-elle-augmente-en-2023>