

FISCALITÉ LOCALE DES PARCS RÉSIDENTIELS

La taxe foncière, votre *levier de pilotage.*

Accompagnement juridique des bailleurs sociaux dans la maîtrise et la réduction de leur taxe foncière : audit des valeurs locatives, sécurisation du déclaratif, réclamations et dégrèvements.

Cet impôt n'est pas intangible. Produit d'un système déclaratif souvent inexact et rarement réinterrogé, il ne doit pas être subi : il se pilote. Et pour un parc de plusieurs milliers de lots, chaque erreur de base se répète chaque année.

1970

DERNIÈRE RÉVISION GÉNÉRALE
DES VALEURS LOCATIVES, BASE
TOUJOURS EN VIGUEUR

+37%

DE HAUSSE DE LA TAXE
FONCIÈRE EN DIX ANS, SOIT
1,9× L'INFLATION

1/2

PRÈS D'UN BIEN SUR DEUX
CONCERNÉ PAR UNE SURFACE MAL
ÉVALUÉE



MANON BELLIN
AVOCAT ASSOCIÉ



GARY CAHN
AVOCAT ASSOCIÉ

CONTACT@NEORA-AVOCATS.FR · 134 BD HAUSSMANN, 75008 PARIS

EN UN COUP D'ŒIL

La taxe foncière, *outil de décision.*

Bien menée, l'optimisation de la taxe foncière ne se limite pas à une économie ponctuelle : elle change la façon dont vous pilotez votre patrimoine.

AUJOURD'HUI

- Une charge subie, rarement questionnée
- Une réaction tardive aux avis d'imposition
- Des années non contestées, définitivement perdues
- Des données patrimoniales fragmentées

AVEC NEORA

- Un levier de pilotage à part entière
- Une anticipation dès la conception des opérations
- Une récupération sur toutes les années ouvertes
- Des bases consolidées et des procédures internes fiables

Plusieurs millions d'euros de dégrèvements déjà obtenus pour les bailleurs que nous accompagnons. Une méthode rigoureuse, des gains mesurables, une situation fiscale durablement sécurisée.

BAILLEURS SOCIAUX · OUTRE-MER ET BIENTÔT PARTOUT

Parkings, *l'alerte nationale.*

La taxe foncière repose sur vos déclarations foncières (modèle H), qui décrivent vos locaux et fondent leur valeur locative. Les espaces de stationnement extérieurs y sont fréquemment absents ou incomplets, une lacune que l'administration a commencé à exploiter dans les DROM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Mayotte).

Un précédent qui doit alerter. Lors du contrôle d'un grand bailleur social ultramarin, l'administration a relevé une lacune dans les déclarations H sur les espaces de stationnement extérieurs et revalorisé la taxe foncière en conséquence. Bercy entend étendre cette démarche à l'ensemble de l'outre-mer, et rien ne la cantonne au territoire ultramarin.

H1-H2

DÉCLARATIONS FONCIÈRES

*le socle de votre valeur locative · souvent
incomplet sur les stationnements*

CE QUE NOUS VÉRIFIONS

- La présence et l'exactitude des stationnements extérieurs dans vos déclarations H
- La juste surface et la catégorie des dalles et emplacements
- L'anticipation des redressements en cours de généralisation
- La contestation des valeurs locatives surévaluées

Un risque déjà national. Des dizaines de bailleurs nous ont alertés : faute de case dédiée selon eux, les stationnements extérieurs ne figurent pas sur l'imprimé H2, alors qu'ils doivent y être déclarés en rubrique « parking privé ». La même faille partout, un risque qui dépasse l'outre-mer et concerne tout le territoire.

Emplacements de stationnement imposables au titre de l'art. 1381 du CGI · valeur locative établie à partir des déclarations foncières (modèle H).

UNE EXPERTISE, TROIS OFFRES

Trois réponses, *un seul cabinet.*

Chaque offre est mobilisable seule ou combinée, selon votre situation et vos priorités.

Trois portes d'entrée vers un même objectif : une fiscalité foncière juste et maîtrisée.

01

DIAGNOSTIC

L'audit des valeurs locatives

Cartographier l'intégralité du parc pour révéler les écarts entre vos bases imposées et la réalité : surface, catégorie, coefficients, erreurs manifestes. Le point de départ chiffré de toute démarche.

02

SÉCURISER & RÉGULARISER

La déclaration & la régularisation

Mettre en conformité les surfaces et consistances non ou mal déclarées, sécuriser les obligations déclaratives dans les délais, et porter la réclamation qui en découle pour récupérer ce qui est dû.

03

RÉCUPÉRER

La réclamation & les dégrèvements

Contester les impositions établies à tort et les erreurs de valeur locative, et activer les dégrèvements propres aux bailleurs sociaux : accessibilité (PMR), économies d'énergie (T2E), vacance.

Un seul interlocuteur pour toute votre fiscalité foncière. Valeur locative, surfaces et équivalences superficielles, déclaratif, dégrèvements (PMR, T2E, vacance), erreurs manifestes et contentieux : à la carte, sur-mesure et dans la durée. Aucun sujet ne sort de notre champ.

OFFRE 01 · DIAGNOSTIC

L'audit des *valeurs locatives.*

La valeur locative cadastrale est l'assiette de la taxe foncière. Figée et rarement vérifiée, elle se décompose en trois paramètres que nous passons systématiquement au crible.

01**Surface fiscale**

Calculée de plinthe à plinthe, avec pondération principale / secondaire. Ni surface habitable, ni surface utile, souvent surévaluée.

02**Catégorie du local**

Détermine le tarif au m². Souvent ancienne, elle ne reflète plus l'état réel du bien ni son environnement.

03**Coefficients**

Entretien, situation, confort : le levier le plus rapide à corriger, fréquemment surévalué dans les parcs anciens.

100%

DES ACTIFS AUDITÉS

0

MOBILISATION DE VOS ÉQUIPES

+10

FAMILLES D'ANOMALIES AU CRIBLE

UN PARC, 100 % DES ACTIFS PASSÉS AU CRIBLE. ZÉRO MOBILISATION DE VOS ÉQUIPES, DE A À Z.

Notre outil interne. Une méthodologie productisée, portée par notre plateforme propriétaire : un fichier ERP suffit, nous restituons un rapport avant / après par actif : bases rectifiées, gain estimé, pièces justificatives.

OFFRE 02 · SÉCURISER & RÉGULARISER

La déclaration & la régularisation.

Les surfaces et consistances non ou mal déclarées faussent durablement l'imposition, dans un sens comme dans l'autre. La maîtrise du déclaratif conditionne aussi l'accès à de nombreux dispositifs d'exonération.

NOTRE INTERVENTION

- Identifier les opérations et locaux éligibles aux dispositifs d'exonération
- Reconstituer et fiabiliser les justificatifs nécessaires
- Régulariser les surfaces non ou mal déclarées et porter la **réclamation associée**
- Récupérer le trop-payé sur les bases corrigées

Le risque d'un déclaratif négligé : perte temporaire de dispositifs d'exonération, défaut de transmission de justificatifs, érosion silencieuse des avantages fiscaux, année après année.

Cas type : une mission entièrement déclarative, sans contentieux, pour sécuriser un dispositif d'exonération qui était à portée. Le seul dépôt rigoureux des bonnes pièces suffit à récupérer l'avantage.

OFFRE 03 · RÉCUPÉRER

La réclamation & les dégrèvements.

Lorsqu'une imposition est établie à tort ou repose sur une valeur locative erronée, la correction passe par une réclamation contentieuse argumentée, déposée dans les règles et défendue jusqu'au dégrèvement notifié.

ERREURS FRÉQUEMMENT REDRESSÉES

- Surface erronée, catégorie obsolète, coefficient majoré
- Équivalences superficielles mal appliquées (pondération des surfaces)
- Abattements non appliqués (QPV...)
- Erreurs manifestes : TSE, GEMAPI, biens vendus ou démolis

DÉGRÈVEMENTS PROPRES AUX BAILLEURS SOCIAUX

DISPOSITIF	BASE LÉGALE	AVANTAGE	POINT DE VIGILANCE
Accessibilité (PMR)	Art. 1391 C CGI	Déduction des dépenses d'adaptation au handicap, sans condition d'occupation	Qualification des travaux éligibles
Économies d'énergie (T2E)	Art. 1391 E CGI	Dégrèvement égal à 1/4 des dépenses de travaux engagées	Déduction des subventions perçues
Vacance	Art. 1389 CGI	Dégrèvement proportionnel à la durée de vacance	Démontrer le caractère involontaire

Chaque dispositif suppose un dossier sur-mesure. Notre méthode permet de les actionner en parallèle, sans alourdir la mobilisation interne. L'enjeu central est la qualification juridique et la rigueur documentaire.

NOTRE SINGULARITÉ

Le seul cabinet *sur cette niche.*

Là où les consultants signalent une anomalie et s'arrêtent, nous rédigeons, portons et défendons chaque réclamation, avec le secret professionnel et la représentation devant les juridictions.

Plusieurs millions d'euros de dégrèvements déjà obtenus pour les bailleurs sociaux que nous accompagnons.

NEORA AVOCATS	CONSULTANTS & OUTILS
Cabinet d'avocats : secret professionnel, défense devant les juridictions	Pas de secret professionnel, recours obligatoire à un avocat extérieur
Réclamations sur-mesure, motivées et défendues en commission	Réclamations standardisées, peu défendables au contentieux
Tous les leviers couverts (VL, déclaratif, dégrèvements, vacance, erreurs manifestes)	Audit centré sur la seule valeur locative
Zéro mobilisation interne : un fichier ERP suffit	Paramétrage, saisie, formation, comités
Honoraires mixtes, indexés sur les gains obtenus	Licence annuelle, indépendante du résultat
Suivi jusqu'au dégrèvement notifié, restitution des fiches	Signalement de l'anomalie, au client d'aller au bout

Une expertise juridique, une plateforme propriétaire. Neora porte le contentieux ; notre outil interne industrialise l'analyse des valeurs locatives. Le seul cabinet d'avocats à industrialiser l'audit avec sa propre plateforme.

Rédaction et défense des réclamations réservées aux avocats. Conseil juridique et rédaction d'actes régis par l'art. 54 de la loi du 31 décembre 1971.

ET APRÈS ?

Parlons de *votre situation.*

Un démarrage simple et sans engagement, sur un échantillon de votre parc.

01

Cadrage

Périmètre, données disponibles,
interlocuteurs internes.

02

Audit pilote

Démonstration sur un échantillon
de données réelles.

03

Décision

Restitution des anomalies, plan
de réclamations chiffré.

Aucun engagement avant restitution.

MANON BELLIN

Avocat associé

manon.bellin@neora-avocats.fr

GARY CAHN

Avocat associé

gary.cahn@neora-avocats.fr

T. 06 86 35 37 49

Neora Avocats · 134 boulevard Haussmann, 75008 Paris

PROCHAIN PAS

*Un audit pilote sur un
échantillon de votre parc.*

LANCER LE PILOTE