CAPA PAESI D'AIACCIU

AJACCIO CITÀ D'AIACCIU

FISCALITÉ LOCALE

LES RÉPONSES À VOS QUESTIONS

PAESI D'AIACCIU

2026

TAXE FONCIÈRE

Comment est déterminé le montant de la taxe foncière ?

La taxe foncière est calculée à partir de la valeur locative cadastrale du bien, c'est-à-dire le loyer théorique annuel que le bien pourrait produire s'il était loué. À cette base est ensuite appliqué un taux d'imposition voté chaque année par les collectivités locales (la région, la commune et l'intercommunalité).

Pour les propriétés bâties, la base d'imposition correspond à 50 % de la valeur locative cadastrale. (Pour les propriétés non bâties, elle correspond à 80 % de cette valeur.)

Pour les logements, chaque année, l'Etat procède à des revalorisations ponctuelles des bases locatives afin de tenir compte de l'inflation. Depuis 2018, cette revalorisation est indexée sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH). Pour 2026, le coefficient de revalorisation est de 1,008, soit +0,8 %. Cette revalorisation s'applique à tous les biens, indépendamment des décisions des collectivités locales. Pour les logements neufs, la valeur locative est établie d'après la déclaration spéciale que vous devez établir dans les 90 jours de l'achèvement de la construction.

La valeur locative est par ailleurs actualisée à chaque changement de consistance du bien.

Le saviez-vous ?

Si vous agrandissez ou surélevez votre maison, que vous construisez un garage, une véranda, une terrasse ... ou que vous faites construire une piscine, ou bien si vous changez l'affectation des locaux, par exemple en transformant votre grenier en habitation, vous devez établir de nouveau une déclaration au fisc dans les 90 jours pour lui permettre de recalculer la valeur locative de votre bien.

Comment est calculée la taxe foncière ?

Une fois la base d'imposition déterminée, l'administration fiscale applique les taux votés par les collectivités locales.

Montant de la taxe foncière = base imposable × taux votés

Comment trouver ma base sur mon avis de taxe foncière et comment la calculer ?

Taxes foncières 2026		Commune	Syndicat de commune	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI
Propriétés bâties	Taux 2025	30,65%	%	6,00%	39,63%	0,38%	11,60%	5,23%
	Taux 2026	36,47%	Taux %	10,50%	39,63%	0,38%	11,42%	4,76%
	Bases	814	✖ Base	814			1163	81
	Cotisation 2025	248	=	48			134	4
	Cotisation 2026	297	Cotisation	85			133	3
	Variation	19,8%		77,1%	%	%	-0,7%	-7,1%
		Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)			Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurances des accidents agricoles	
	Base Etat						Droit proportionnel :	
	Base collectivités						Droit fixe :	

* montants indicatifs

Qui paie la taxe foncière sur les propriétés bâties ?

La taxe foncière est un impôt local dû par les propriétaires de biens immobiliers bâtis, qu'il s'agisse de particuliers ou de professionnels.

Elle s'applique notamment aux :

- logements (maisons, appartements),
- locaux d'activité (commerces, bureaux, usines),
- installations fixées au sol de manière permanente (par exemple certains mobil-homes installés sur dalle béton et non déplaçables),
- dans certains cas, à des constructions atypiques (comme des bateaux aménagés à usage d'habitation et fixés à quai).

Elle comprend également des taxes annexes, comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Contrairement à la taxe d'habitation, seuls les propriétaires sont redevables de la taxe foncière. Les locataires n'en sont donc pas directement redevables (même si certaines charges peuvent leur être refacturées, comme la TEOM).

Enfin, la taxe foncière est due que le bien soit occupé ou non, sauf cas particuliers d'exonération.

Qui est exonéré de la taxe foncière ?

• Logements neufs

Les constructions nouvelles (maisons, appartements) bénéficient en principe d'une exonération de 2 ans, à compter de leur achèvement (sauf décision contraire de la collectivité pour certains cas).

• Exonérations liées à la situation du propriétaire

Certaines personnes peuvent être exonérées pour leur résidence principale, sous conditions de ressources :

- les personnes âgées de plus de 75 ans
- les bénéficiaires de certaines allocations (ASPA, AAH)

Ces exonérations sont accordées automatiquement si les conditions sont remplies.

• Cas particuliers

- les personnes en situation de handicap (sous conditions)
- les titulaires de l'allocation adulte handicapé (AAH)

Il existe des dispositifs de plafonnement du montant ou des dégrèvements forfaitaires, accordés sur demande expresse et sous conditions de ressources. Ces dispositifs peuvent s'appliquer même si les conditions d'âge ou de handicap ne sont pas remplies.
Pour connaître les modalités et effectuer une demande, il est recommandé de consulter le site Service-Public.fr.

TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Comment est déterminé le montant de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ?

Le montant de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est calculé à partir de la valeur locative cadastrale du logement (loyer théorique annuel), déterminée selon ses caractéristiques (surface, confort, localisation), à laquelle sont appliqués les taux votés par les collectivités locales.

Cette base est revalorisée chaque année par l'État pour tenir compte de l'inflation (soit +0,8 % en 2026).

Comment est calculée la taxe d'habitation sur les résidences secondaires?

Une fois la base d'imposition déterminée, l'administration fiscale applique les taux votés par les collectivités locales.

Montant de la taxe = base imposable × taux votés

Qui paie la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ?

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires est un impôt local dû par les personnes qui disposent d'un logement meublé non affecté à leur résidence principale.

Elle concerne les résidences secondaires (maisons, appartements) et les logements meublés non occupés à titre principal

La taxe est due par la personne qui dispose du logement au 1er janvier de l'année, qu'elle soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit.

POURQUOI LA VILLE D'AJACCIO ET LA CAPA FONT LE CHOIX D'AUGMENTER CES DEUX TAXES ?

La ville d'Ajaccio et la CAPA font le choix d'augmenter la taxe foncière et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour faire face à un contexte financier de plus en plus contraint : baisse importante et durable des recettes, notamment la diminution des dotations de l'Etat, augmentation mécanique des dépenses liés à des décisions nationales, désengagement financier des partenaires publics (Etat et Collectivité de Corse), hausse des coûts, inflation.
Dans le même temps, les besoins du territoire restent élevés. Il est essentiel de préserver les services publics (crèches, écoles, médiathèques, équipements sportifs, mobilités, prévention des risques, environnement, solidarité, développement économique, habitat etc) et de poursuivre les investissements indispensables à l'avenir du Pays Ajaccien.
Plutôt que de réduire les services ou abandonner des projets structurants, la CAPA et la ville d'Ajaccio ont fait un choix de responsabilité : agir de manière mesurée en combinant maîtrise des dépenses et ajustement de la fiscalité.
Cette contribution permet ainsi de maintenir la qualité de vie, soutenir l'économie locale et préparer l'avenir, tout en garantissant l'équilibre financier du territoire.

De combien sera le montant de l'augmentation par commune et par foyer fiscal ?

L'augmentation reste mesurée et encadrée, avec un impact différencié selon les situations. Pour la CAPA, la hausse de la taxe foncière (de 6,00 % à 10,50 %) représente environ 104 € par habitant et par an, soit près de 8.70 € par mois, tandis que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires devrait évoluer de 204 € en moyenne soit 17 €/mois. Du côté de la Ville d'Ajaccio, la taxe foncière passerait de 30,65 % à 36,47 %, soit en moyenne 139 € supplémentaires par an par propriétaire (environ 11,60 € par mois). Le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est désormais porté à 27,04 % (soit + 4,3 points). Cette évolution concerne principalement les propriétaires, sans impact direct pour les locataires.
Il s'agit de valeurs moyennes par commune. La différence entre les contribuables est liée à la valeur locative des habitations.