

Notice descriptive des fichiers « Demande de valeurs foncières »

En application de l'article 13 de la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (ESSOC) et du décret n° 2018-1350 du 28 décembre 2018 relatif à la publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières, la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) rend librement accessibles au public, sur le site data.gouv.fr, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations à titre onéreux intervenues au cours des cinq dernières années.

Les informations diffusées comprennent sur le site data.gouv.fr :

- des fichiers annuels de restitution des mutations à titre onéreux (vente, échange, expropriation ou adjudication) intervenues au cours des cinq dernières années (transmission des données sur 10 semestres au moment de la publication du mois d'avril, et sur 11 semestres en octobre – cf infra §3.) ;
- la présente notice descriptive des fichiers ;
- un tableur contenant les tables de références associées aux natures de cultures pour les biens non bâtis (2 tables) ;
- les conditions générales d'utilisation (CGU) des données mises en ligne ;
- l'information des personnes concernées par le traitement informatique mis en œuvre.

1. L'origine des données

Les informations mises à disposition sont issues du traitement informatisé « Demande de valeurs foncières » alimenté par la « Base nationale des données patrimoniales » (BNDP).

L'application BNDP, qui recense les données patrimoniales contenues dans les documents déposés par les redevables ou leurs représentants dans les services en charge de la publicité foncière et de l'enregistrement, est alimentée par les traitements informatisés de l'administration fiscale relatifs à la documentation cadastrale (traitement « Majic ») et à la publicité foncière (traitement « Fidji »).

Les informations figurant dans chaque fichier sont donc issues du système d'information de la DGFIP, après publication des actes au service de la publicité foncière, et complément des éléments cadastraux (référence cadastrale, nature des biens et descriptif des biens).

Important : le descriptif des biens de l'acte notarié n'est pas repris dans le fichier, à l'exception de la surface Carrez lorsque celle-ci est mentionnée.

NB : le contenu des fichiers dépend donc des informations qui auront été dûment publiées par le service de la publicité foncière.

2. Le périmètre géographique

Les informations diffusées sont issues des mutations publiées dans les services de la publicité foncière de l'ensemble du territoire de la France métropolitaine, à l'exception des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de Moselle – les données les concernant relèvent du « livre foncier » et ne sont pas mobilisées dans la base nationale des documents patrimoniaux (BNDP) –, ainsi que des départements et régions d'outre-mer, excepté Mayotte.

3. La mise à jour des données

En application du décret du 28 décembre 2018, les informations communiquées font l'objet d'une mise à jour semestrielle.

Chaque année, une première diffusion sera effectuée en avril, présentant les mutations intervenues au cours des cinq dernières années et ayant fait l'objet d'un enregistrement dans un service de publicité foncière avant le **31 décembre de l'année précédente**. La publication du mois d'avril concerne en conséquence cinq millésimes soit 10 semestres.

Une seconde diffusion sera effectuée en octobre portant sur les mutations intervenues au cours des cinq dernières années et ayant fait l'objet d'un enregistrement dans un service de publicité foncière avant le **30 juin de l'année en cours**.

L'attention est appelée sur le fait qu'en avril comme en octobre, compte tenu des enregistrements effectués au cours du dernier semestre pouvant porter sur des mutations intervenues lors des exercices précédents, l'ensemble des fichiers annuels seront actualisés.

4. L'identification des mutations à titre onéreux d'immeubles

Dans le cas des actes comprenant plusieurs mutations – appelées "dispositions" –, chacune d'entre elles est identifiée dans les fichiers par un numéro de disposition :

N° disposition
2

Dans le cas d'un document comportant des mutations distinctes, il y aura un numéro de disposition pour chaque mutation.

Attention : seules les dispositions qui concernent les mutations à titre onéreux sont restituées. Il est donc possible qu'une disposition n'apparaisse pas dans le fichier car elle a été écartée.

Exemple : si un même document contient à la fois un état descriptif de division et deux ventes immobilières, seuls les numéros de disposition concernant les ventes seront restitués.

Notions de lots et de locaux pour les propriétés bâties :

Les lots, notion juridique immobilière, sont définis dans un état descriptif de division (EDD) et dans les documents de mutation. Ils permettent d'identifier une partie d'un immeuble et ainsi d'y associer un droit de propriété spécifique (propriété, usufruit, etc.).

En revanche, les locaux, notion fiscale, identifient les mêmes parties d'un immeuble pour les besoins de la taxe foncière et de la taxe d'habitation en regroupant plusieurs lots.

La correspondance entre le découpage en lots et en locaux n'est pas retracée.

Quand une disposition comporte plusieurs locaux ou plusieurs natures de culture, le fichier de restitution comporte autant de lignes qu'il y a de locaux ou de nature de culture concernés par la mutation.

Ainsi, pour une même publication, il peut y avoir 1 à n ligne(s) de restitution. Les données génériques (ainsi que le prix) sont alors répétées sur chaque ligne.

Cas particulier : dans le cas où n locaux sont construits sur un terrain comportant p natures de cultures différentes, le fichier de restitution comportera (n x p) lignes. En effet, dans ce cas, il

n'est pas possible de ventiler automatiquement les locaux par nature de culture, alors le fichier présente toutes les combinaisons possibles.

Par exemple, si 2 locaux L1 et L2 sont construits sur une parcelle comportant 2 natures de culture N1 et N2 (sol et jardin), alors il y aura 4 lignes :

L1 – N1

L2 – N2

L1 – N2

L2 – N1

5. La structuration des fichiers de restitution

Les fichiers de restitution des valeurs foncières sont organisés de la manière suivante :

- identification de chaque mutation par son numéro de disposition ;
- affichage d'une ligne par local ;
- pour chaque local (chaque ligne), les lots de l'immeuble correspondant (dans la limite de 5) sont affichés ainsi que le nombre total de lots pour cet immeuble ;
- la surface réelle est associée au local ;
- restitution de la surface CARREZ associée au lot lorsqu'elle est indiquée.

6. La liste des données

La liste des données DVF respecte strictement les variables prévues par le décret du 28 décembre 2018. Aucune donnée supplémentaire ne peut à ce stade être transmise.

Colonne	Libellé	Descriptif	Origine de l'information
1	Code service CH	Données non restituées en application du décret n° 2018-1350 du 28 décembre 2018	Document (acte)
2	Référence document		
3	Article CGI 1		
4	Article CGI 2		
5	Article CGI 3		
6	Article CGI 4		
7	Article CGI 5		
8	N°de disposition	Dans le cas des actes comprenant plusieurs mutations – appelées "dispositions" –, chacune d'entre elles est identifiée dans les fichiers par un numéro de disposition. Seules les dispositions concernant les mutations à titre onéreux sont restituées dans le fichier.	

9	Date de mutation	Date de signature de l'acte (<i>au format JJ/MM/AAAA</i>) - Une restitution au format AAAA/MM/JJ (norme ISO 8601) est prévue à compter de la mise à jour d'octobre 2019.	
10	Nature de la mutation	Vente, vente en l'état futur d'achèvement, vente de terrain à bâtir, adjudication, expropriation ou échange	
11	Valeur foncière	Il s'agit du montant ou de l'évaluation déclaré dans le cadre d'une mutation à titre onéreux. La valeur foncière est le prix net vendeur. La TVA est incluse. Ce prix n'inclut pas, en revanche, les frais de notaires.	
12	N° de voie	Numéro dans la voie	Données cadastrales
13	B/T/Q	Indice de répétition	
14	Type de voie	Exemple : Rue, avenue, etc.	
15	Code voie	Code Rivoli (répertoire informatisé codifiant, par commune, les voies, les lieux-dits et les ensembles immobiliers)	
16	Voie	Libellé de la voie	
17	Code postal		
18	Commune	Libellé de la commune	
19	Code département	Référence cadastrale de la parcelle	
20	Code commune		
21	Préfixe de section		
22	Section		
23	N° de plan		
24	N° de volume		Document (acte)
25	1 ^{er} lot	Un lot de copropriété est constitué d'une partie privative (appartement, cave, etc.) et d'une quote-part de partie commune (tantièmes). Seuls les 5 premiers lots sont mentionnés. Si le nombre de lots est supérieur à 5, ils ne sont pas restitués.	Document (acte)
26	Surface Carrez du 1 ^{er} lot		
27	2 ^e lot		
28	Surface Carrez du 2 ^e lot		
29	3 ^e lot		
30	Surface Carrez du 3 ^e lot		
31	4 ^e lot		
32	Surface Carrez du 4 ^e lot		

33	5 ^e lot		
34	Surface Carrez du 5 ^e lot		
35	Nombre de lots	Nombre total de lots par disposition.	Document (acte)
36	Code type local	1 : maison ; 2 : appartement ; 3 : dépendance (isolée) ; 4 : local industriel et commercial ou assimilés <i>Donnée non restituée en application du décret n° 2018-1350 du 28 décembre 2018</i> La surface réelle est la surface mesurée au sol entre les murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. Il s'agit de la somme de la surface réelle du local et de la surface des dépendances. Données cadastrales	
37	Type local		
38	Identifiant local		
39	Surface réelle bâti		
40	Nombre de pièces principales		
41	Code nature culture		
42	Nature culture spéciale		
43	Surface terrain	Contenance du terrain	

Lexique immobilier DGFIP

Nature et valeur de la mutation

- **Disposition** : une disposition constitue une unité d'analyse juridique. Un document peut en comporter plusieurs, mais seules celles concernant les mutations à titre onéreux sont restituées. Ainsi, une vente simple est représentée par une seule disposition rattachée à un prix (cf : valeur foncière) pour laquelle sont identifiés les rôles et les droits détenus pour chacune des parties sur chaque immeuble. Un document comportant une vente ainsi qu'une division de parcelle contribue à la création de deux dispositions, l'une concernant la division et l'autre la vente car il s'agit de 2 unités d'analyse juridique distinctes.
- **Document ou acte** : entité retraçant un ou plusieurs événements juridiques et/ou fiscaux qui portent sur une ou plusieurs personnes et/ou un ou plusieurs biens. Un document est composé de une ou plusieurs dispositions.
- **Mutation à titre onéreux** : transfert de propriété moyennant une contrepartie.
- **Mutation immobilière** : transfert de la propriété d'un immeuble pouvant intervenir à titre onéreux (vente) ou gratuit (donation).
- **VEFA** : vente en état futur d'achèvement. Cette vente dite souvent 'sur plan' rend l'acquéreur propriétaire des sols, des constructions existantes et à venir jusqu'à achèvement de son bien.
- **Valeur foncière déclarée** : il s'agit du prix du ou des biens immobiliers déclarés dans le cadre d'une mutation à titre onéreux. À chaque disposition correspond un prix.

Localisation

- **Adresse** : élément de localisation géographique composé notamment d'une partie codifiée et d'une partie littérale.
- **Adresse codifiée** : adresse en France dont le département, la commune et la voie sont enregistrés sous la forme de codes Rivoli.
- **Adresse littérale** : adresse structurée non codifiée.
- **Code commune** : code INSEE de la commune sur 3 chiffres.

Références cadastrales

- **Parcelle** : portion de terrain d'un seul tenant, situé dans un même lieu-dit, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision et constituant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété. Le numérotage parcellaire est effectué, à l'origine, sans interruption et par sections. Toute parcelle nouvelle ou modifiée reçoit un nouveau numéro pris à la suite du dernier attribué dans la section ; le numéro de la parcelle primitive n'est jamais réutilisé mais il permet de localiser la nouvelle parcelle créée qui fait référence à la parcelle primitive.
- **Préfixe de section** : identifiant complémentaire utilisé pour différencier les immeubles dans le cadre des communes absorbées ou pour la gestion des quartiers dans le cas de Marseille et Toulouse. Dans le premier cas, il s'agit de l'ancien code de la commune absorbée et dans le second cas, d'un identifiant propre.

- **Référence cadastrale** : identifiant national des immeubles. Il est composé des codes département, commune, du préfixe de section, de la section et du numéro de plan, suivis pour les volumes, d'un numéro de volume, et pour les lots, d'un numéro de lot éventuellement précédé d'un numéro de volume.
- **Section (ou section cadastrale)** : fraction du territoire communal déterminée de façon à faciliter l'établissement et la consultation des documents cadastraux. Son périmètre est constitué, dans la mesure du possible, par les limites naturelles présentant un caractère suffisant de fixité (voies de communication, cours d'eau, etc.). Une section correspond à un ou plusieurs lieux-dits en zone rurale et, en zone urbaine, à un ou plusieurs quartiers.
- **Subdivision fiscale** : partie d'une parcelle ayant même nature de culture ou affectation. Les subdivisions fiscales sont délimitées sur le plan par des tirets et désignées par des lettres minuscules distinctes (a, b, etc.). Les natures de cultures sont divisées en classes figurant dans les relevés de propriété de matrice cadastrale.
- **Volume** : division de l'espace située au-dessus ou au-dessous d'un terrain, décrite dans le cadre d'une division de la propriété en volumes (ex : tour de bureaux).

Descriptif du bien

- **Dépendance bâtie ordinaire** : toute construction accessoire au bâtiment principal sans communication intérieure avec celui-ci, située sur la même unité topographique et n'entrant pas dans la catégorie des dépendances de pur agrément. Il en résulte que les dépendances bâties ordinaires ne font pas l'objet d'une évaluation distincte (pour l'établissement de la taxe foncière) sauf les dépendances isolées. Pour les maisons individuelles, sont évalués en tant que dépendances bâties ordinaires rattachées à la partie principale les garages, caves, celliers, abris de jardin, distincts de la partie principale mais situés sur la même « propriété ».
- **Dépendance bâtie de pur agrément** : construction accessoire à la partie principale telle que piscine, jardin d'hiver extérieur, serre. Cette dépendance est nécessairement évaluée distinctement pour l'établissement de la taxe foncière.
- **Dépendance bâtie isolée** : construction accessoire à la partie principale mais ne faisant pas partie du même groupement topographique que le local qu'elle dessert (ex : garage séparé de l'habitation par une route ou chemin). Elle est évaluée distinctement pour l'établissement de la taxe foncière.
- **Lot** : un lot de copropriété est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes
- **Pièce (nombre de pièces principales)** : espace partiellement ou entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir ou prendre des repas. Ainsi, le type d'appartement (studio, T1, T2, etc.) est déterminé à partir du nombre de chambres et de salles à manger.
- **Surface «Carrez » (ou surface privative d'un lot de co-propriété) (loi du 18/12/1996)** : superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres, sans tenir compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots et fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte non plus.
- **Surface réelle** : surface mesurée au sol entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. Doivent être comptabilisés les alcôves, les surfaces occupées par les appareils sanitaires, les cheminées, les éléments de décor, à l'exception des surfaces consacrées aux emmarchements et aux trémies d'escalier.

- **Surface terrain** : surface cadastrale du terrain.
- **Terrain à bâtir** : terrain qui, par sa situation (agglomération, lotissement) ou le cas échéant son aménagement (canalisation d'eau, d'électricité, de gaz, viabilité), ne peut normalement recevoir d'autre affectation que celle de sol de construction, ni être raisonnablement rangé dans un autre groupe de nature de culture, l'exploitation devant être suffisamment rémunératrice eu égard au capital investi. Mais outre la situation du terrain et son aménagement, le classement dans la catégorie des terrains à bâtir doit tenir compte de l'intention du propriétaire à l'égard de l'affectation de son terrain.