



ÉTUDE · TAXE FONCIÈRE · DGFIP 2025

Les potentiels d'exploitation des avis de taxe foncière par les cabinets d'expertise comptable

TPE/PME propriétaires, SCI liées aux dirigeants et patrimoine personnel des dirigeants. Analyse documentaire fondée sur les statistiques DGFIP 2025, les règles fiscales officielles et le Guide complet de la taxe foncière (Fiscall IA).

01 Filtrer la population

04 Comprendre les bases

07 Vingt codes NAF

10 Potentiel de chiffre d'affaires

13 Conclusion opérationnelle

02 Part de clients concernés

05 Anomalies et contrôles

08 Part de clients optimisables

11 Scénarios et marge

14 Sources et précautions

03 Modes de paiement

06 Secteurs prioritaires

09 Chiffrer les économies

12 Méthode opérationnelle

14 520 €

de CA additionnel illustratif
pour un cabinet de 500 entreprises

71,7 %

des ménages de dirigeants
propriétaires de leur résidence

25 %

de la TFPB portée par 4,5 %
des locaux (professionnels)

00

SYNTHÈSE DIRIGEANT

Ce qu'un associé doit retenir en 30 secondes

1

La taxe foncière est un **sujet patrimonial** : le redevable est le propriétaire du bien, pas nécessairement la société qui l'occupe. Les SCI et les dirigeants doivent être analysés séparément.

2

Le gisement d'optimisation est **d'abord cadastral** : surface, catégorie, tarif, localisation, dépendances, qualification industrielle, exonérations ou vacance éligible.

3

Les dirigeants sont souvent propriétaires : **71,7 % des ménages** d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise détiennent leur résidence principale et **32,3 %** au moins un autre logement (INSEE 2024).

4

Il n'existe **pas de taux national public fiable** de TPE/PME optimisables : il faut distinguer opportunités d'audit, erreurs démontrées et économies obtenues.

Repère économique pour un cabinet de 500 entreprises

14 520 € HT

 de chiffre d'affaires additionnel · scénario central illustratif

8 580 €

22 audits à 390 € HT

5 940 €

6 interventions approfondies à 990 € HT

Le modèle inclut des SCI et des dirigeants volontaires, sans double compter les biens. Ce montant n'est **ni une statistique DGFIP ni une prévision** : il dépend du nombre de propriétaires accessibles, des anomalies qualifiées, de la vente effective des missions et du prix choisi par le cabinet.

SYNTHÈSE DIRIGEANT

00 Chiffres clés filtrés : TPE/PME, SCI et dirigeants

Les trois premiers repères mesurent la **détention immobilière** des ménages d'indépendants et de dirigeants. Les montants suivants ne sont que des **références nationales**, faute de données ventilées par taille d'entreprise ou profil de dirigeant.

71,7 %**Résidence des dirigeants**

Artisans, commerçants, chefs d'entreprise · INSEE 2024

32,3 %**Autres logements**

Mêmes ménages · INSEE 2024

75,8 %**Résidence des libéraux**

Ménages de professions libérales · INSEE 2024

1 117 €**Particuliers propriétaires**

Référence nationale DGFIP 2025 ; pas propre aux dirigeants

4 870 €**Sociétés civiles**

DGFIP 2025 ; comprend de grands patrimoines

4,5 %**Locaux professionnels**

... pour 25 % de la TFPB 2025 nationale

Sources : INSEE, enquête Histoire de vie et Patrimoine 2023-2024 (publication 2025, tableaux actualisés avril 2026) ; DGFIP Statistiques n°46 (mai 2026). Les moyennes DGFIP ne sont pas calculées sur les TPE/PME ni sur leurs seuls dirigeants.

Potentiel de missions pour un cabinet type

200

propriétaires

→

40

dossiers à approfondir

→

22

audits vendus

→

6

missions techniques

=

14 520 €

HT de campagne

Une estimation, pas une statistique nationale : 20 % de propriétaires avec un signal à examiner (hypothèse), 390 € HT par audit et 990 € HT par intervention complémentaire. CA de campagne ponctuelle, hors gains fiscaux des clients et hors charges du cabinet.

Trois lectures à ne pas confondre

TPE/PME exploitante propriétaire

Aucune moyenne officielle isolée pour les petites structures.

SCI liée au dirigeant

4 870 € : moyenne de toutes les sociétés civiles ; non propre aux SCI de TPE/PME.

Dirigeant personne physique

1 117 € : moyenne de tous les particuliers ; non propre aux dirigeants.

DÉLIMITER

01 Filtrer la population : entreprises, SCI et dirigeants

Le champ de l'étude est restreint aux **PME propriétaires de leurs locaux**, aux **SCI patrimoniales** détenues par leurs dirigeants et aux **dirigeants propriétaires** à titre privé. La DGFIP ne publie pas de moyenne de TFPB à ce périmètre exact : ses catégories nationales servent uniquement de points de comparaison.

TFPB 2025 · MOYENNE PAR PROPRIÉTAIRE

DGFIP Statistiques n°46

Particuliers

31 058 416 propriétaires · 34,69 Md€

**1 117 €****Sociétés civiles**

1 485 020 propriétaires · 7,23 Md€

**4 870 €****Entreprises hors sociétés civiles**

297 546 propriétaires · 7,70 Md€

**25 877 €****Ensemble des propriétaires**

33 025 011 propriétaires · 55,13 Md€

**1 669 €**

À exclure comme chiffre central : 25 877 € pour les entreprises hors SCI. Ce montant inclut de grands propriétaires et plusieurs biens par redevable.

La moyenne de **4 870 €** des sociétés civiles inclut elle aussi des patrimoines très différents des SCI familiales. Celle de **1 117 €** des particuliers sert de repère national, sans cibler directement les dirigeants.

L'ensemble des propriétaires comprend d'autres catégories que les trois lignes détaillées.

Critères directement pertinents pour les PME et les dirigeants

■ Artisans, commerçants, chefs d'entreprise

■ Professions libérales

INSEE 2024 · ménages

Propriétaires de leur
résidence principale



71,7 %

75,8 %

Propriétaires d'autres
logements



32,3 %

51,4 %

Détenteurs d'un patrimoine
immobilier



74,8 %

82,5 %

Ménages selon la profession de leur personne de référence, pas exclusivement des dirigeants de TPE/PME clientes. Les trois pourcentages d'une même couleur ne s'additionnent pas.

Pourquoi les locaux professionnels restent prioritaires

Part des locaux imposés



4,5 %

Part de la TFPB



25 %

En 2025, les locaux professionnels, industriels ou non, ne représentent que 4,5 % des locaux imposés mais environ **un quart de la TFPB**. Les locaux industriels génèrent à eux seuls près de **2,9 Md€**, en hausse de **4,7 %** sur 2024 (DGFIP n°46).

UN SECTEUR IMMOBILIER PLUS PERTINENT QU'UN CODE NAF ISOLÉ

La bonne unité statistique est **le bien imposable**. Le code NAF de l'occupant n'est qu'un contexte : une boutique de restauration peut appartenir à une SCI 68.20B ou au dirigeant en nom propre.

Identifiant local / parcelle

Nature du local

Surface

Valeur locative

Commune

Propriétaire

Occupant

MESURER

02 Quelle part des clients d'un cabinet est concernée ?

Aucune statistique publique ne donne la part des TPE/PME clientes redevables de la taxe foncière. Le **propriétaire juridique au 1er janvier** est le redevable ; l'exploitant locataire peut supporter une charge refacturée. Il faut séparer les populations et **ne pas compter deux fois** le même bien lorsqu'une SCI du dirigeant loue à sa société.

Population	Ce qui doit être compté	Interprétation
Entreprise exploitante	Clients SIREN propriétaires d'au moins un bien, ou usufruitiers imposables.	Taux de propriété fiscale des entreprises du cabinet.
SCI / société civile cliente	SCI effectivement propriétaires, liées ou non à une société exploitante.	Population patrimoniale à mesurer indépendamment.
Dirigeant personne physique	Dirigeants propriétaires personnellement, sous réserve d'un mandat et d'un accès légitime à leurs données.	Population distincte des clients entreprises.
Locataire supportant une refacturation	Entreprises locataires dont le bail autorise la refacturation de charges immobilières.	Charge économique, sans devenir redevable fiscal légal.

Simulation de sensibilité : cabinet de 500 TPE/PME



10 %, 25 % et 40 % : hypothèses de calcul, pas une fourchette statistique. Seules les sociétés directement propriétaires sont comptées ; les SCI liées et les biens personnels des dirigeants s'inventorient séparément.

POURQUOI LE PATRIMOINE DU DIRIGEANT CHANGE L'ÉTUDE

71,7 % des ménages d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise détiennent leur résidence principale, et 32,3 % d'autres logements. D'où un **volet foncier personnel**, toujours proposé et autorisé distinctement des prestations de la société.

ÉTABLIR RAPIDEMENT UN TAUX RÉEL : TROIS RATIOS

A · SIREN exploitants propriétaires / clients entreprises actifs

B · sociétés civiles avec au moins un avis / sociétés civiles actives

C · dirigeants autorisés avec au moins un avis / dirigeants volontaires

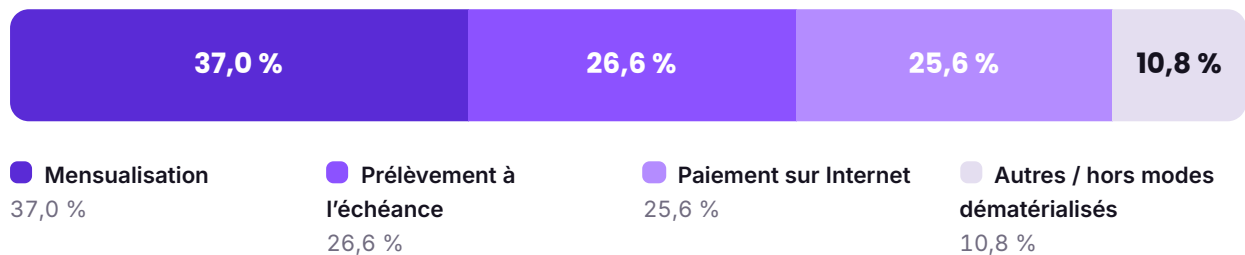
Dédoublonner les biens en présence de SCI et d'exploitants liés.

SÉCURISER

03 Modes de paiement : la seule ventilation officielle disponible

Le cahier statistique DGFIP 2025 publie les modes de paiement des taxes foncières **des particuliers**. Il n'établit pas la répartition propre aux entreprises propriétaires et aux SCI : le périmètre doit être mentionné à chaque réutilisation.

TAXES FONCIÈRES DES PARTICULIERS · 2025



89,2 % des particuliers imposés passent par l'une des **trois modalités dématérialisées**.

Méthodologie DGFIP : contrats de prélèvement actifs et paiements Internet rapportés au nombre de contribuables imposés. Les 10,8 % restants ne correspondent pas nécessairement à un seul mode de règlement.

LECTURE DES DONNÉES 2025

Un repère utile pour le **volet dirigeants**, sans être transposable tel quel aux SCI et aux sociétés propriétaires.

APPLICATION PRATIQUE POUR XPERT-IA

Le robot relève, quand ils figurent sur les documents, le mode de paiement, les échéances, le contrat de prélèvement et ses changements. C'est de la **sécurisation administrative**, pas une économie fiscale. Pour les SCI et entreprises, mesurer sur un échantillon propre.

COMPRENDRE

04 Comprendre les bases pour détecter une anomalie

La taxe foncière bâtie repose sur la **valeur locative cadastrale** et des **taux votés localement**, plus d'éventuelles taxes annexes et frais. L'assiette ordinaire de TFPB est, en principe, égale à **50 % de la valeur locative**. La méthode d'évaluation diffère selon le bien : habitation, local professionnel révisé ou établissement industriel.

LOCAUX PROFESSIONNELS NON INDUSTRIELS · FORMULE INDICATIVE DGFIP

$$\text{Valeur locative brute} = \text{Surface pondérée} \times \text{Tarif au m}^2 \times \text{Coefficient de localisation}$$

Coefficient s'il existe. Le calcul complet intègre les mécanismes de neutralisation, de planchonnement ou autres correctifs en vigueur.

QUATRE VARIABLES À CONTRÔLER

**Surface pondérée**

Comparer surfaces principales et secondaires ; coefficients de pondération.

Justificatif : Plans, fiches du local, métrés.

**Catégorie du local**

Vérifier la catégorie : commerce, bureau, dépôt, hôtel, etc.

Justificatif : Activité et usage réel, déclarations.

**Tarif au m² / secteur**

Contrôler la grille de tarifs du secteur géographique concerné.

Justificatif : Barème DGFIP départemental et année.

**Coefficient de localisation**

Vérifier la parcelle et le coefficient applicable.

Justificatif : Données cadastrales, géolocalisation.

Autres biens : des diagnostics distincts**Habitation**

Surface, catégorie cadastrale, dépendances et éléments de confort.

Industrie

Méthode comptable, nature industrielle, immobilisations, règles spécifiques.

Foncier non bâti

Nature et usage de la parcelle, classement, exonérations, majorations.

Le robot ne doit pas appliquer **une seule méthode à tous les biens**.

DÉTECTER

05 Les 10 signaux d'alertes proposés pour un robot TF

Le *Guide complet de la taxe foncière* (David Dricourt, Fiscall IA) insiste sur l'analyse de la **fiche cadastrale**, des caractéristiques réelles du bien et des pièces justificatives avant toute réclamation. C'est une source technique qualitative, non une enquête sur les taux de succès.

■ Base cadastrale
 ■ Qualification
 ■ Droits et dégrèvements
 ■ Explication / charges

TF01

Surfaces incohérentes

À croiser : Avis + évaluation cadastrale + plan / mètreage.

Suite : Audit de base ; calcul d'écart.

TF02

Catégorie de local

À croiser : Cadastre / déclaration + activité et usage réel.

Suite : Vérification du tarif applicable.

TF03

Dépendances ou équipements

À croiser : Fiche cadastrale + photographies / descriptif.

Suite : Contrôle d'imposition et de valorisation.

TF04

Secteur / tarif / localisation

À croiser : Données cadastrales + grilles DGFIP.

Suite : Recalcul professionnel spécialisé.

TF05

Industriel ou non industriel

À croiser : Immobilisations, constructions et affectation.

Suite : Expertise fiscale plus approfondie.

TF06

Exonération non appliquée

À croiser : Date de construction, travaux, règles locales.

Suite : Contrôle de droit et déclarations.

TF07

Vacance / inexploitation

À croiser : Historique d'occupation + bail / preuve objective.

Suite : Dégrèvement éventuel sous conditions.

TF08

Parcelles non bâties

À croiser : Références cadastrales, nature des terrains.

Suite : Contrôle de classement et d'exonération.

TF09

Hausse anormale

À croiser : Avis N-1/N + taux locaux + évolution des bases.

Suite : Distinguer explication et anomalie.

TF10

Baux / TEOM

À croiser : Avis TF + bail + refacturations.

Suite : Vérifier les charges, sans confondre taxe et loyer.

Plusieurs signaux **ne sont pas vérifiables à partir du PDF seul** : il faut obtenir les informations cadastrales et/ou des preuves du propriétaire. La détection n'est pas une correction démontrée.

06 CIBLER

Quels secteurs analyser en priorité ?

Pour la taxe foncière, le classement pertinent se fait d'abord par **type de bien, propriétaire et assiette fiscale**. Les sites industriels et les grands locaux commerciaux portent des enjeux élevés ; les SCI et les dirigeants multi-propriétaires apportent un **volume d'avis consolidables**.

Bâtiments industriels / ateliers

Enjeu élevé

Enjeu financier souvent élevé ; contrôle technique complexe.

À vérifier : [Méthode comptable](#), [qualification industrielle](#), [immobilisations](#).

Commerces, restaurants, hôtels

Enjeu élevé

Assiettes parfois importantes et usages hétérogènes.

À vérifier : [Surfaces](#), [catégorie](#), [tarif](#), [coefficient](#), [vacances éligibles](#).

Entrepôts / stockage / logistique

Enjeu élevé

Grandes surfaces ; dépendances et usages divers.

À vérifier : [Pondération des surfaces](#), [nature du local](#).

Bureaux et sièges sociaux

Selon usage

Pertinent si occupation étendue ou changement d'usage.

À vérifier : [Catégories](#), [surfaces](#), [tarif](#) et [localisation](#).

SCI de location résidentielle

Volume

Gisement patrimonial, montants unitaires variables.

À vérifier : [Fiches d'évaluation](#), [catégories](#), [dépendances](#), [exonérations](#).

Dirigeants multi-propriétaires

Volume

Potentiel de portefeuille sous mandat.

À vérifier : [Données cadastrales par bien](#), [comparaisons temporelles](#).

Critères de priorisation d'un dossier

Valeur potentielle / montant de TF

Important

Preuves et données disponibles

Décisif

Anomalie fiscalement qualifiée

Décisif

À EXAMINER APRÈS

800 €Local avec une simple **hausse de taux**.

À EXAMINER D'ABORD

15 000 €Atelier avec une **incohérence de surface documentée**.

L'enjeu ne se déduit pas du code NAF seul.

CROISER

07 Vingt codes NAF à croiser avec les données immobilières

Un **échantillon de codes d'activité à surveiller**, non le classement national des vingt codes les plus nombreux parmi les propriétaires imposés. Le code NAF de la SCI peut différer de celui de l'occupant, et les avis ne mentionnent pas nécessairement l'activité.

NAF	Activité	Type de bien fréquent	Vérification
68.20B	Location de biens immobiliers	SCI / immobilier	Biens, évaluations
68.20A	Location de logements	Immobilier résidentiel	Catégories, surfaces
68.31Z	Agences immobilières	Locaux tertiaires	Bureau, local
70.10Z	Sièges sociaux	Bureaux / sièges	Tarif, surface
64.20Z	Holdings	Patrimoine associé	Lien propriétaire
56.10A	Restauration traditionnelle	Locaux commerciaux	Catégorie, surface
56.10C	Restauration rapide	Locaux commerciaux	Catégorie, usages
55.10Z	Hôtels	Hébergement	Classement, locaux
55.20Z	Hébergement touristique	Locaux variés	Catégorie, vacance
47.71Z	Habillement détail	Commerces	Surfaces, tarif
45.20A	Réparation automobile	Ateliers	Locaux industriels ?
43.99C	Maçonnerie	Ateliers / stockage	Surface, nature
43.21A	Installation électrique	Ateliers / stockage	Catégorie de dépôt
43.22A	Plomberie - chauffage	Ateliers / stockage	Surface pondérée
52.10B	Entreposage non frigorifique	Logistique	Grands dépôts
25.62B	Mécanique industrielle	Industrie	Méthode comptable
10.71C	Boulangerie - pâtisserie	Commerce / production	Qualification mixte
86.90D	Infirmiers	Bureaux / cabinet	Occupation / bail
71.12B	Ingénierie	Bureaux	Secteur, surfaces
70.22Z	Conseil gestion	Bureaux	Tarif, catégorie

Pourquoi un « top 20 NAF » seul serait trompeur

Une société de restauration peut occuper le rez-de-chaussée d'un immeuble détenu par une SCI, et la taxe foncière peut lui être refacturée selon le bail. Classée par le seul NAF du propriétaire, **l'enjeu économique du restaurant disparaît** de l'analyse.



Construire une matrice à trois entrées

1**Code NAF exploitant**

L'activité réellement exercée dans le local.

2**Code / statut du propriétaire**

Société, SCI ou dirigeant en nom propre.

3**Catégorie cadastrale**

La nature fiscale du local imposé.

COLONNES À AJOUTER

Montant de TF

Surface

Territoire

Alertes

Résultat confirmé

ESTIMER

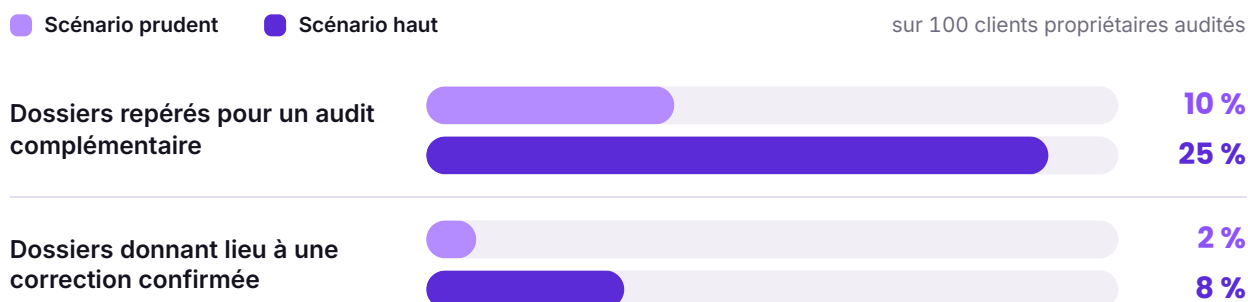
08 Quel pourcentage de clients peut être optimisé ?

Aucune étude officielle ne mesure la part des sociétés, SCI ou dirigeants dont la taxe foncière peut effectivement être réduite. Le guide Fiscall IA décrit des mécanismes de correction, mais **ni échantillon de réussite ni taux de redressement**.

344 275

réclamations au fond reçues par la DGFIP en 2025 sur les taxes foncières. C'est un **volume administratif**, pas un taux d'erreur ni de succès.

Grille de simulation à éprouver sur les premiers dossiers réels



Données fiscales nationales de validation : **aucune**, dans les deux scénarios.

Hypothèses exploratoires Xpert-IA destinées au dimensionnement du contrôle, non des proportions observées ou « vraisemblables » au sens statistique. Le taux réel peut être inférieur, supérieur, voire nul selon les profils et la qualité cadastrale du portefeuille.

Trois indicateurs à mesurer, dans l'ordre

1 · Signal détecté

automatiquement, sur l'avis

**2 · Anomalie confirmée**

après accès à la fiche cadastrale

**3 · Économie obtenue**

correction acceptée

Ne pas additionner deux alertes conduisant au même correctif.

CHIFFRER

09 Chiffrer des économies possibles sans les promettre

La taxe foncière peut être corrigée de manière **récurrente** si l'erreur de base persiste ; certains dégrèvements sont **ponctuels**. Les montants ci-dessous sont exclusivement des **exercices de calcul illustratifs**, sans cas observé ni garantie.

SCI détenant un local professionnel

Récurrent

TF annuelle initiale

 6 000 €

TF après correction (calculée)

 5 100 €

Gain calculé

900 € / an

Baisse confirmée de 15 % de l'imposition concernée.

Bâtiment industriel

Récurrent

TF annuelle initiale

 28 000 €

TF après correction (calculée)

 24 640 €

Gain calculé

3 360 € / an

Assiette rectifiée, baisse finale de 12 % de TF.

Bureau de petite PME

Récurrent

TF annuelle initiale

 2 400 €

TF après correction (calculée)

 2 160 €

Gain calculé

240 € / an

Réduction finale d'imposition de 10 %.

Local commercial inexploité

Ponctuel

TF annuelle initiale

 8 000 €

TF après correction (calculée)

 5 333 €

Gain calculé

≈ 2 667 € une fois

Dégrèvement éligible sur 4 mois complets (calcul simplifié).

VACANCE : CONDITIONS DE L'ARTICLE 1389 DU CGI

Inexploitation **indépendante de la volonté** du redevable · durée d'**au moins trois mois** · bien exploité par le contribuable lui-même à **usage commercial ou industriel** · tout ou partie du local **distinctement exploitable**. L'illustration ne doit pas servir à un diagnostic automatique.

Distinguer quatre valeurs dans les missions

01 Économie annuelle fiscale

Recalculée sur la base corrigée.

02 Remboursement éventuel

Des années passées, sous réserve de recevabilité.

03 Économie future

Sur une période documentée.

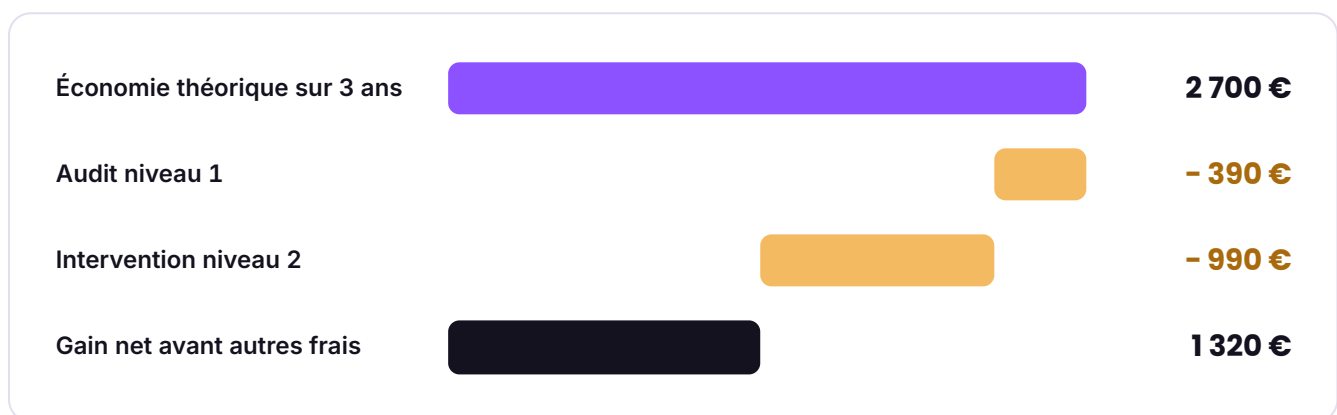
04 Gain net du client

Après honoraires.

Ces montants **ne s'additionnent pas** sans vérification des recouvrements.

Filtre de rentabilité du client : exemple simplifié

Une SCI payant 6 000 € de TF pourrait économiser 900 € par an si une correction de 15 % est établie.



Résultat sous réserve de la correction et de sa durée. À l'inverse, **un avis de 1 000 € ne justifie pas automatiquement une mission complexe.**

DÉLAIS, PIÈCES ET NIVEAU D'EXPERTISE

Le guide insiste sur la qualité des **plans, métrés, photos, données cadastrales et éléments juridiques**. Avant toute réclamation, vérifier le délai propre à la taxe, à l'année et à la nature de la demande, puis valider l'assiette et la base juridique avec un professionnel compétent.

VALORISER

10 Potentiel de chiffre d'affaires : une méthode par entonnoir

Une taxe élevée ne prouve pas une erreur, et une alerte ne vaut pas une mission vendue. L'approche la plus défendable : facturer un **audit produisant un livrable**, puis une **intervention approfondie** seulement lorsque l'enjeu est démontrable. Le CA du cabinet est à distinguer des économies fiscales du client.

HYPOTHÈSES DE TARIFS HT PAR MISSION, À TESTER DANS LES CABINETS

Pré-diagnostic automatisé Inclus ou offert	Repérer incohérences et demandes de pièces sans promettre un gain.
Audit TF documenté · niveau 1 290 à 490 € · 390 € central	Avis + historique, qualification de l'alerte, compte rendu écrit, recommandation.
Intervention cadastrale ou réclamation · niveau 2 790 à 1 190 € · 990 € central, en supplément	Fiche d'évaluation, surfaces, base corrigée, pièces, rédaction, suivi et validation.
Dossier immobilier complexe À partir de 1 490 € ou devis	Expertise industrielle, multi-biens, métrage extérieur, contestation technique.

Fourchettes proposées pour construire une offre Xpert-IA, pas un barème observé ni un tarif réglementé. Les honoraires tiennent compte des diligences, de la complexité et de la déontologie ; les coûts externes sont à deviser séparément.

Simulation centrale sur 500 entreprises clientes

Portefeuille de départ 500 TPE/PME suivies ; SCI et dirigeants à qualifier séparément	500
Propriétaires fiscalement éligibles 125 sociétés + 50 SCI liées + 25 dirigeants mandatés, sans doublon	200
Dossiers avec signal qualifié 20 % des 200 propriétaires	40
Audits niveau 1 vendus 55 % des 40 dossiers ciblés	22
Interventions niveau 2 vendues 25 % des 22 audits, arrondi	6

Le chiffre d'affaires additionnel de campagne

NIVEAU 1

8 580 €

22 audits × 390 € HT

NIVEAU 2

5 940 €

6 interventions × 990 € HT
(supplément)

TOTAL DE CAMPAGNE

14 520 €

HT · CA ponctuel, hors charges du cabinet

11

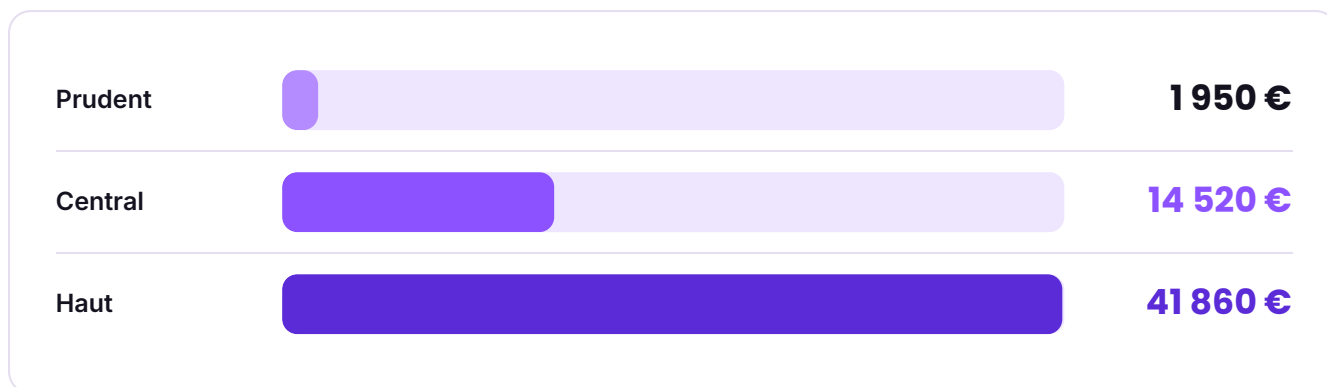
TESTER

Scénarios, marge et sélection des missions

Ces chiffres testent la **sensibilité de l'offre**, pas des taux moyens de la profession. Les deux variables décisives : le **nombre de propriétaires éligibles** et le **taux de missions vendues**.

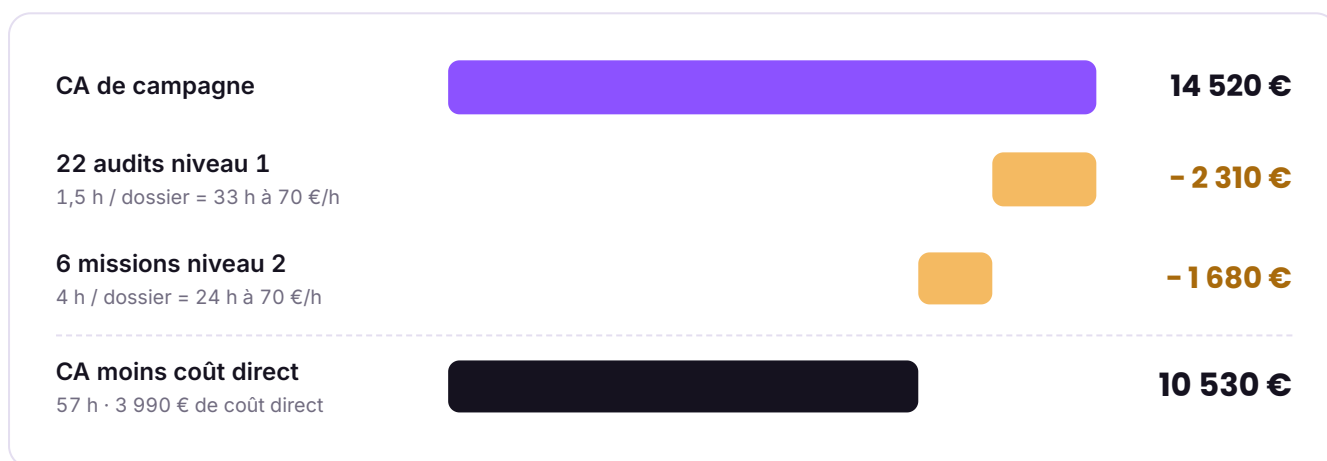
Hypothèse	Prudente	Centrale	Haute
Propriétaires distincts accessibles	100	200	300
Part avec signal à examiner	10 %	20 %	25 %
Acceptation d'un audit documenté	40 %	55 %	65 %
Audits niveau 1 facturés	4	22	49
Tarif par audit HT	290 €	390 €	490 €
Missions approfondies / audits	25 %	25 %	30 %
Missions niveau 2 facturées	1	6	15
Tarif par mission niveau 2 HT	790 €	990 €	1 190 €

CA HT total de campagne selon le scénario



Volumes arrondis à l'unité ; le tarif de niveau 2 est facturé en plus de l'audit, avec l'accord du client et lorsque les diligences sont justifiées. Les scénarios ne décrivent pas des taux d'erreurs fiscales avérées.

Contribution brute illustrative du scénario central



Ces **10 530 €** ne sont pas une marge nette : frais de plateforme, acquisition des mandats, supervision, assurance, déplacements, expert cadastral, contentieux et frais généraux n'y figurent pas. Les temps et le taux horaire de 70 € sont des hypothèses à remplacer par les coûts du cabinet.

ORGANISER

12 Méthode opérationnelle pour sécuriser le potentiel de CA

Six phases, du portefeuille client à l'acceptation de la mission : l'automatisation prépare, la validation humaine décide.

1	Recenser le patrimoine Sociétés propriétaires, SCI liées, dirigeants volontaires ; avis TF, baux et propriétaires juridiques.	VALIDATION NÉCESSAIRE Dédoublonner les biens et obtenir les mandats appropriés.
2	Détecter les écarts Avis N/N - 1, surfaces, catégorie, valeur locative, coefficients, taux, exonérations, vacance.	VALIDATION NÉCESSAIRE L'avis seul ne suffit souvent pas : récupérer la fiche cadastrale.
3	Qualifier et chiffrer Score d'alerte, justificatifs, estimation de la base rectifiée, valeur de l'enjeu et délai.	VALIDATION NÉCESSAIRE Faire confirmer l'éligibilité fiscale et la matérialité du montant.
4	Proposer un audit simple Compte rendu de pré-analyse, mission niveau 1, prix annoncé, livrable défini.	VALIDATION NÉCESSAIRE Lettre de mission et accord avant production.
5	Produire si justifié Calcul corrigé, pièces, projet de réclamation, suivi administratif.	VALIDATION NÉCESSAIRE Expert-comptable ou spécialiste valide puis suit la décision.
6	Mesurer la valeur Honoraires, durée, correction acceptée, restitution, satisfaction client.	VALIDATION NÉCESSAIRE Comparer gains obtenus et gains annoncés.

Deux modèles d'honoraires à tester, sans les confondre

MODÈLE 1

Forfait progressif

390 € HT audit + 990 € HT si justifié

Rend lisible le temps de travail et rémunère un livrable même si aucune erreur n'est confirmée.

Prévoir en amont un examen gratuit ou inclus dans l'abonnement pour sélectionner les bons dossiers.

MODÈLE 2

Honoraires liés au résultat

Plusieurs spécialistes affichent des audits initiaux gratuits et des honoraires assis sur les économies. Exemple public, **Optima Foncier** (septembre 2026) : **50 % du dégrèvement de N-1 + 50 % de l'économie de N.**

Pratique annoncée par un opérateur, pas un tarif médian. Pour un expert-comptable : vérification juridique et déontologique, lettre de mission claire, périmètre de diligence défini.

Limites à exposer

Locataires

Une partie des clients supporte la TF via le bail sans en être redevable : il faut alors intervenir avec le propriétaire.

Données des dirigeants

Personnes physiques : leurs données patrimoniales ne se collectent jamais par simple extension du mandat de leur société.

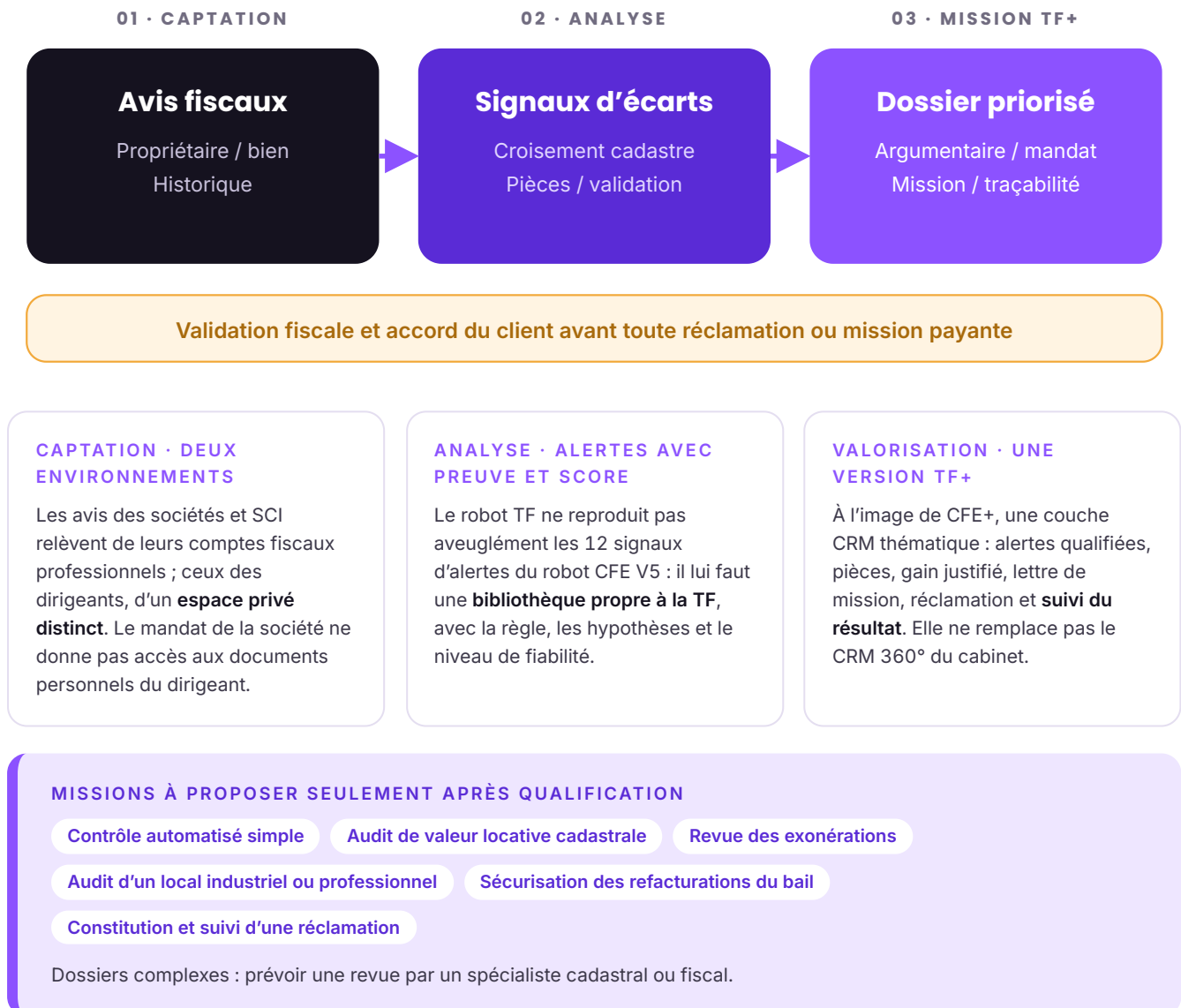
Pas de CA récurrent

Le CA simulé porte sur un stock initial de dossiers. La récurrence dépendra des nouveaux biens, clients et évolutions cadastrales.

CONCLURE

13 Conclusion opérationnelle pour Xpert-IA et les cabinets

L'exploitation de la taxe foncière peut être **industrialisée en amont**, mais la validation fiscale reste **documentaire et humaine**. La chaîne de valeur se présente en trois étapes.



CADRE

14 Sources, définitions et précautions méthodologiques

INSEE

La détention de patrimoine des ménages en 2024 (INSEE Focus n°354, mai 2025) et tableaux de taux de détention (avril 2026). Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle, non des sociétés clientes.

insee.fr/fr/statistiques/2412784

DGFIP · SOURCE CENTRALE

Les taxes foncières en 2025, DGFIP Statistiques n°46 (mai 2026). TFPB, taxes annexes comprises : propriétaires, montants, poids des locaux professionnels et industriels.

impots.gouv.fr/taxe-sur-le-foncier-bati-et-non-bati

DGFIP · PAIEMENT ET RÉCLAMATIONS

Cahier statistiques 2025, rapport d'activité 2025 (pages 11 et 30). Paiement : particuliers ; réclamations : taxes foncières, sans individualiser les TPE/PME.

economie.gouv.fr/ra_2025_cahierstat.pdf

DGFIP · CALCUL PROFESSIONNEL

Comment est calculée la nouvelle valeur locative de mon local professionnel ? (juin 2026), grilles tarifaires et coefficients par département.

impots.gouv.fr/professionnel/questions

RÈGLES APPLICABLES

Service-public.gouv.fr, TFPB pour les entreprises (2026) ; article 1389 du CGI (vacance) ; article 324 Z de l'annexe III (surfaces pondérées).

entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F38138

SOURCE TECHNIQUE

David Dricourt, Fiscall IA, Guide complet de la taxe foncière (100 pages), parties 3, 4, 7 à 12. Source privée : avis et analyses, pas des taux de réussite mesurés.

Champs et vocabulaire à ne jamais confondre

Donnée	Unité / précaution
TFPB / TFPNB	Les montants moyens présentés portent essentiellement sur la TFPB.
Propriétaire / occupant	Le locataire peut supporter certains coûts sans devenir redevable fiscal.
Entreprise / SCI / particulier	Trois populations et trois dénominateurs distincts.
NAF exploitant / propriétaire	Le code NAF n'indique pas à lui seul la nature cadastrale du bien.
Avis détecté / erreur validée / économie obtenue	Trois niveaux à mesurer séparément.

PRÉCAUTION MAJEURE

Les estimations de portefeuille, taux d'audit et simulations de gains de ce document sont des **hypothèses pédagogiques**. Elles doivent être remplacées par l'observation de dossiers et d'avis réels avant d'être présentées comme chiffres de marché ou économie attendue.