

RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Le projet départemental des nouveaux paramètres d'évaluation départementaux aux commissions intercommunales des impôts directs

Objet :

Il s'agit de la taxation de locaux professionnels au titre de la taxe foncière et de la cotisation foncière des entreprises c'est-à-dire des recettes perçues par les collectivités locales.

Cadre réglementaire :

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels est prévue par l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 (loi de finances rectificative pour 2010), modifié par l'article 37 de la loi n°2012-958 du 16 août 2012

Principe :

Le dispositif de révision adopté en 2010 repose sur un principe simple : les valeurs locatives seront désormais calculées à partir des loyers de marché, mettant fin à la notion précédente de « local type » qui a donné lieu à de nombreuses procédures contentieuses. Ces tarifs feront l'objet d'une mise à jour annuelle par l'administration fiscale à partir des nouvelles déclarations des redevables.

Plus précisément, trois étapes forment le socle du dispositif de révision :

- le classement d'un local commercial dans une catégorie de locaux donnée - **Annexe 1**
- la définition de secteurs locatifs homogènes et le rattachement des locaux par catégorie aux secteurs ainsi identifiés - **Annexe 2**
- la détermination d'une grille tarifaire fixant des tarifs au mètre carré pour chaque catégorie de local ou d'activité au sein de chaque secteur (38 catégories de tarifs possibles) - **Annexe 3**

Expérimentation :

En 2011, la révision a fait l'objet d'une expérimentation dans 5 départements : l'Hérault, le Pas-de-Calais, le Bas-Rhin, la Haute-Vienne et Paris. Le bilan de cette expérimentation est présenté dans un rapport porté à la connaissance du Parlement en janvier 2012.

Généralisation :

A compter du mois de février 2013, la révision a été généralisée à l'ensemble du territoire métropolitain et dans les DOM. Les propriétaires de locaux professionnels ont reçu une déclaration à remplir pour chaque local qu'ils possèdent.

Mise en œuvre :

2016 Cette révision devrait se traduire par des assiettes fiscales plus dynamiques et mieux connectées à la réalité des marchés immobiliers.

Locaux concernés :

- 3,3 millions de locaux sont concernés (33 millions de locaux d'habitation). Il s'agit des locaux dédiés à une activité commerciale, des locaux professionnels des professions libérales

- Les établissements industriels dont les immobilisations foncières sont estimées à partir du prix de revient ne sont pas concernés par la réforme.

Commissions intervenant à chaque étape du dispositif:

- la Commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) chargée de définir les secteurs d'évaluation et les grilles tarifaires

-les Commissions communales et intercommunales des impôts directs locaux (CCID et CIID) chargées de se prononcer « pour avis »; les membres de ces commissions parmi lesquels figurent des élus locaux pourront demander que des modifications soient apportées aux grilles tarifaires qui leur sont proposées par la CDVLLP

-la Commission départementale des valeurs locatives des impôts directs locaux (CDIDL), instance d'appel, compétente en cas de désaccord entre la commission départementale et les commissions locales.

1 – Les principales caractéristiques de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels

a- La révision des valeurs locatives des locaux professionnels, a pour objectif **de simplifier et de rendre plus juste les modalités d'évaluation des locaux professionnels** en créant une grille tarifaire par catégorie de locaux et par secteurs locatifs homogènes dans un département.

b- Lors de la campagne déclarative en 2013, les propriétaires de locaux professionnels ont indiqué sur la déclaration, pour chaque local qu'ils possèdent, la catégorie du local parmi 39 catégories, la nature de l'occupation, la surface répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local, et le cas échéant un loyer annuel.

Un avant-projet de paramètres d'évaluation départementaux a ainsi pu être déterminé à partir des données collectées et fiabilisées par l'administration fiscale.

Les travaux de stabilisation de ces paramètres ont débuté en novembre 2014 par une phase de consultation auprès des représentants des élus et des contribuables au sein d'une première commission départementale, la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) mise en place spécifiquement pour la révision. Cette commission a ainsi établi un projet des paramètres d'évaluation départementaux à partir de l'avant projet présenté par l'administration.

Désormais, comme la loi le prévoit, les commissions intercommunales des impôts directs (CIID) sont consultées pour donner un avis sur le projet établi par la CDVLLP.

A compter de la réception du projet de la CDVLLP, les CIID disposent d'un délai de 30 jours pour faire valoir leurs observations à la CDVLLP. Si les commissions ne se prononcent pas dans ce délai, l'avis sera réputé favorable.

Cette phase a pour objectif de déterminer les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation à savoir :

- la sectorisation ;
- la grille tarifaire ;
- les coefficients de localisation.

2 – La méthodologie utilisée pour déterminer les paramètres d'évaluation

Elle se décompose en 4 étapes :

- Etape 1 : la définition de la population utile

Cette étape a consisté à définir la population « utile » c'est à dire le panel des locaux qui a permis d'élaborer la sectorisation et les grilles tarifaires : il s'agit des locaux classés dans la catégorie la plus représentée parmi les sous-groupes MAG (magasins et lieux de vente), BUR (bureaux et locaux assimilables) et ATE (ateliers et autres locaux assimilables).

Les données collectées auprès des propriétaires de locaux professionnels montrent que la catégorie la plus représentée en nombre est la catégorie des locaux « MAG1 » qui correspondent aux boutiques et magasins sur rue dont la surface principale est inférieure à 400 m².

- Etape 2 : la détermination du nombre de secteurs au sein d'un département

Des tranches de loyers ont été déterminées à partir du loyer moyen départemental déterminé à l'étape 1, de manière à ce que le nombre de locaux MAG1 présent dans chaque tranche soit au moins égal à 10 %.

Ce sont ces tranches de loyers qui ont permis de déterminer **le nombre de secteurs dans chaque département.**

- Etape 3 : le rattachement des communes (ou sections de communes) à un secteur

Cette étape a consisté à rattacher chaque commune (ou section de commune) à l'un des secteurs définis à l'étape 2.

Dans la méthode qui a été appliquée sur tout le territoire :

- une commune appartient à un seul secteur locatif si sur cette commune il y a moins de 40 locaux dans la catégorie la plus représentée (MAG1), ou s'il y a plus de 40 locaux mais qui présentent des loyers homogènes (Une commune est dite homogène si plus de 75 % des locaux de la commune ont leur loyer compris dans une fourchette de -30 % à +30 % autour du loyer moyen communal)

- une commune est à secteurs multiples (ou sous-sectorisée) s'il y a plus de 40 locaux dans la catégorie la plus représentée (MAG1) et que les loyers de ces locaux ne sont pas homogènes.

- Etape 4 : la détermination des tarifs sectoriels de chaque catégorie de local

Un loyer pondéré individuel est calculé pour chaque déclaration comportant un loyer et une surface (il s'agit du loyer annuel divisé par la surface pondérée du local).

Un tarif moyen est ensuite déterminé en calculant la moyenne des loyers pondérés individuels de chaque catégorie dans chaque secteur.

Pour les catégories comportant peu ou pas de déclarations ou en l'absence de loyer, les tarifs ne peuvent pas être calculés grâce aux déclarations déposées. Des tarifs ont néanmoins été proposés à la CDVLLP par l'administration fiscale.

Cette méthodologie a permis de présenter un avant-projet des paramètres d'évaluation à la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) composée de représentants d'élus et de contribuables. Cette commission, spécialement mise en place pour les travaux, avait pour rôle de déterminer un projet avec les modifications qu'elle souhaitait voir apporter.

3 – Le projet départemental des paramètres d'évaluation

Le projet départemental des nouveaux paramètres d'évaluation est composé de quatre documents :

- **une carte départementale** qui présente un découpage du département en secteurs locatifs homogènes.

Lorsque le découpage en infra-communal a été nécessaire, des cartes communales ont été confectionnées.

La typologie de couleurs utilisées sur les cartes est la suivante :

- couleur vert/jaune pour les secteurs les moins chers ;

- couleur rouge/brun pour les secteurs les plus chers ;

- les autres couleurs pour les secteurs intermédiaires ;

- couleur blanche pour les communes dont le découpage en secteurs d'évaluation a été effectué au niveau de la section cadastrale.

- **une grille tarifaire** qui regroupe sous forme d'un tableau l'ensemble des tarifs pour les 38 catégories de locaux possibles au sein de chaque secteur. Ces tarifs sont exprimés en euros par m². Les tarifs appliqués à la surface pondérée des locaux permettront de déterminer la valeur locative des locaux.

Les tarifs (en € / m²) de couleur différente correspondent :

- d'une part aux tarifs directement issus des données statistiques après l'exploitation et la fiabilisation des données déclarées par les propriétaires,

- d'autre part aux tarifs fixés par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) en l'absence d'informations de loyer au sein du département.

- **une liste des coefficients de localisation**

Le coefficient de localisation permet de tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation soit en venant minorer la valeur locative des locaux figurant sur cette parcelle, soit en venant majorer la valeur locative des locaux figurant sur cette parcelle.

Ce coefficient s'applique à la parcelle sur tous les tarifs de toutes les catégories de locaux figurant sur cette parcelle. Il peut prendre 5 valeurs : 0,85, 0,9, 1, 1,1 et 1,15.

Par exemple, si la commission décide d'appliquer un coefficient de localisation de 0,9 à une parcelle, cela signifie que les tarifs des locaux de cette parcelle (et uniquement ceux-là) seront diminués de 10 %.

A noter que la liste transmise peut être vide si la CDVLLP a choisi de n'apporter aucune modification aux coefficients de localisation, fixés par défaut à 1 par l'administration fiscale.

- **la fiche d'impact départementale** : il s'agit d'un **document d'information**, qui permet de visualiser approximativement les estimations de transferts de charge en cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties. La fiche d'impact départementale n'est pas individualisée, elle restitue exclusivement les impacts macro, et donne une estimation du nombre de locaux qui vont voir leur cotisation de taxe foncière augmenter et le nombre de locaux qui vont voir leur cotisation de taxe foncière baisser au niveau de chaque catégorie, le tout à ressources constantes pour les collectivités et leurs EPCI.

Ces estimations ou simulations sont réalisées sur la base des taux de l'année 2013, et de la structure des EPCI au 1er janvier 2013 - **Annexe 4**

4 – Le rôle des CIID les modifications pouvant être apportées par ces commissions

Rôle des CIID

Les CIID doivent donner leur avis sur les documents constitutifs du projet préalablement établis par la CDVLLP.

L'avis des CIID doit être rendu dans un délai de 30 jours à compter de la réception du projet. En cas d'absence de réponse dans ce délai, l'avis des CIID sera réputé favorable.

Cet avis doit être formalisé dans le procès-verbal qui s'intitule « Avis des CIID sur le projet départemental des paramètres d'évaluation » dans la partie 3. Afin de faciliter la décision de la CDVLLP sur les avis des CIID, il est recommandé de justifier les modifications proposées par la CIID. Cette justification pourra être inscrite sur papier blanc et sera annexée au procès-verbal de tenue de la réunion.

Les avis des CIID seront ensuite transmis à la CDVLLP qui les examinera et pourra décider de les retenir. Si la CDVLLP ne retient pas certaines demandes formulées par les CIID ou CCID, il sera considéré qu'aucun accord n'a pu aboutir entre la CDVLLP et les CIID et CCID. Dans cette situation, la commission d'appel prévue par les textes, **la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)** sera automatiquement saisie **par l'administration fiscale**.

Les modifications pouvant être apportées par les CIID et CCID

1) Modification s des coefficients de localisation :

Les commissaires peuvent modifier les coefficients de localisation parmi les 5 valeurs proposées en précisant les parcelles concernées par les modifications.

Par exemple :

- une zone de la commune est particulièrement mal desservie en terme de transports et cette situation justifierait une pondération à la baisse des valeurs locatives des locaux professionnels assis sur les parcelles correspondantes. Le coefficient de localisation pourrait donc être modifié à la baisse (par exemple de 1 à 0,9 ou 0,85) ;

- à l'inverse, il pourrait être demandé par la CCID de pondérer à la hausse les valeurs locatives des locaux professionnels situés dans une zone commerciale particulièrement attractive. Le coefficient de localisation pourrait être modifié à la hausse (par exemple de 1 à 1.1).

Précision : hormis les changements de coefficient de localisation que la CDVLLP a pu apporter, les autres coefficients de localisation appliqués sont égaux à 1 ce qui signifie qu'aucune minoration ou majoration de la valeur locative existe.

2) Modifications de la ou de(s) carte(s) de sectorisation

La CIID peut proposer deux types de modifications :

- la modification du nombre de secteurs au sein du département

Par exemple :

Le projet de la CDVLLP découpe le département en 6 secteurs locatifs homogènes. La CCID ou la CIID peut demander à augmenter ou à diminuer ce nombre de secteurs.

- la modification du périmètre de ces secteurs

Par exemple :

- une commune A appartient au secteur locatif 2 dans le projet de la CDVLLP, la CIID peut demander que cette commune appartienne plutôt au secteur locatif 1 ;

- il peut apparaître nécessaire à la CCID de la commune B de sous-sectoriser la commune de manière à faire appartenir le centre-ville de la commune à un secteur locatif plus faible(en raison de son manque d'attractivité) alors que la périphérie devrait appartenir à un secteur locatif plus élevé (car plus attractif commercialement). Concrètement, la CIID listera les sections de la commune dont elle souhaite voir modifier le secteur locatif.

Précision : ce type de modification doit être **argumenté** compte tenu de la méthodologie appliquée sur l'ensemble du territoire pour définir la sectorisation. Une modification de la sectorisation sans argumentation objective pourrait ne pas être prise en compte par la CDVLLP.

3) Modifications de la grille tarifaire :

La CIID peut décider d'augmenter ou de baisser les tarifs figurant sur la grille tarifaire.

Précision : ce type de modification doit être **argumenté** compte tenu de la robustesse des tarifs déterminés au niveau du projet de la CDVLLP (les tarifs ont soit été déterminés à partir des informations collectées auprès des propriétaires dans le département, soit par comparaison avec les tarifs catégoriels déterminés au niveau national).

4) Modifications de la fiche d'impact départementale :

Aucune modification directe ne peut être apportée à ce document.

5 – La suite du dispositif

Après réception des avis des CIID et CCID, la CDVLLP va examiner les avis exprimés, et le cas échéant les modifications demandées. S'ouvre alors une période de recherche de consensus d'un mois à l'issue de laquelle :

- en cas d'accord entre la CDVLLP et toutes les CIID et CCID consultées, la CDVLLP arrête les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation des locaux professionnels ;

- en cas de désaccord persistant entre la CDVLLP et l'une des CIID et CCID plus d'un mois après la réception des avis des CIID et des CCID, l'administration fiscale saisit sans délai la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL).

6- La révision aura pour effet de faire évoluer à la hausse les valeurs locatives

Les valeurs locatives actuelles datent des années 1970. Certaines sont plus récentes lorsque les commissions communales ou intercommunales des impôts directs ont permis d'introduire de nouvelles références. Mais, d'une façon générale, elles sont très éloignées des valeurs du marché. La progression des valeurs locatives suite aux travaux de révision s'inscrit dans la logique même de l'exercice.

Se pose en revanche la question de la soutenabilité de la progression des impositions pour certaines catégories de contribuables. Ainsi, selon les informations collectées auprès des communautés, il semblerait que la catégorie « commerces de rue » (commerces de centre ville pour l'essentiel), qui est la plus représentée, connaisse des évolutions importantes. La vétusté des valeurs locatives actuelles est le principal élément d'explication.

NB : La loi a prévu un lissage automatique sur 5 ans (écarts supérieurs à 10 % et 200 euros) des effets de la révision (à la hausse comme à la baisse) concernant la cotisation de taxe foncière et la TEOM.