

RENCONTRE AFIGESE
JEUDI 28 SEPTEMBRE 2017
LA REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS :
UNE REFORME PROGRESSIVE ET PRAGMATIQUE

Les valeurs locatives (VL) sont au centre de la fiscalité directe locale (taxe d'habitation (TH), taxe foncière (TF), cotisation foncière des entreprises (CFE) et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Objectif de la réforme : mettre fin aux inéquités fiscales et à l'obsolescence des valeurs locatives (désynchronisation des valeurs locatives imposées avec les loyers actuels) .

Pour éviter les forts effets redistributifs et l'échec de la réforme de 1990, la démarche mise en œuvre par la DGFIP est progressive et pragmatique : la VL moyenne des locaux professionnels a quasiment triplé entre 1970 et 2013 sur le plan national.

I – LES GRANDS PRINCIPES DE LA REFORME

A – La garantie de ressources fiscales pour les collectivités locales (*le coefficient de neutralisation*)

- Une réforme en deux temps : première étape les locaux commerciaux (3,4 millions de locaux) (hors champ de la révision : les locaux d'habitation, les locaux industriels et au barème).
- Mesures d'accompagnement : nécessité de garantir les ressources des collectivités locales et de ne pas pénaliser les locaux commerciaux par rapport aux locaux qui ne sont pas dans le champ de la révision ;
- le coefficient est calculé pour chaque taxe et pour chaque collectivité ou EPCI à fiscalité propre ;
- le coefficient n'empêche pas les transferts contributifs entre les locaux révisés ;
- conséquences : pour chaque taxe, les cotisations des locaux professionnels dont la VL révisée augmente moins que celle des autres locaux vont baisser. Inversement, les cotisations des locaux dont la VL augmente davantage que celle des autres locaux augmentent mais dans des proportions nettement moindres que celles qui auraient résultées de l'augmentation des VL de marché ;
- ce coefficient est calculé au 1^{er} janvier 2017, année d'entrée en vigueur de la réforme. Il s'applique à tous les locaux existant à cette date et ceux créés après ;
- il ne fige pas les recettes de collectivités locales qui s'ajusteront en fonction des créations ou des disparitions d'établissements ;
- les coefficients de neutralisation ont été mis en ligne sur « impot.gouv.fr » en août dernier.

B – Des règles d'évaluation plus lisibles

- le mode de calcul des VL est simplifié (VL = surface pondérée x tarif au m² x coefficient de localisation) ;
- la référence au local type est abandonnée au profit d'une grille tarifaire qui prévoit pour chaque catégorie de local un tarif au mètre carré. il existe une grille tarifaire par secteur locatif (marché locatif homogène) ;

- les tarifs peuvent être modulés au plus près des réalités locales (coefficients de localisation) pour tenir compte de la situation particulière de certaines zones au niveau fin de la parcelle ;
- les surfaces sont pondérées pour tenir compte de l'affectation et de l'utilisation des différentes parties d'un local;

Exception : les locaux exceptionnels (stades, manèges des parcs d'attraction....) qui représentent une très faible partie des locaux et pour lesquels il n'existe pas vraiment de marché locatif. Ces locaux continuent d'être évalués selon la méthode dite de l'appréciation directe (application d'un coefficient de 8 % à la valeur vénale du local avec possibilité d'appliquer un abattement de 50 % sur la valeur en cas d'affectation, partielle ou totale, du local à un service public ou d'utilité générale.

C – Une réforme largement concertée

- la réforme résulte d'un long processus partagé avec les représentants des élus et des entreprises (expérimentations dans 5 départements en 2011 - premier rapport remis au Parlement début 2012, adoption du premier dispositif du lissage/campagne déclarative en 2013 auprès des propriétaires pour collecter les surfaces et les catégories des locaux - 2014 établissement des avants projets par l'administration - 2015 saisine des commissions départementales et locales pour fixation des paramètres d'évaluation) ;
- la comitologie en quelques chiffres ;
- les résultats des simulations réalisées par la DGFIP ont été régulièrement présentés au Parlement et aux représentants des associations nationales des élus et des entreprises.

D – Une mise à jour permanente

- pour éviter une nouvelle déconnexion entre les VL et la réalité des marchés de la location et les travaux lourds d'une réforme générale, longue, complexe et coûteuse ;
- la mise à jour des trois paramètres d'évaluation (secteurs locatifs, tarifs et coefficients de localisation) ;
 - les secteurs d'évaluation pourront être « redessinés » tous les 6 ans par les CDIDL ;
 - les tarifs sont mis à jour automatiquement par la DGFIP sur la base des loyers déclarés par les entreprises locataires en même temps que leurs résultats ;
 - les coefficients de localisation peuvent être modifiés tous les ans (rappel de la procédure mise en place cette année) :
 - * décision des CDVLLP sur propositions des CCID et des CIID (saisies mi juin par les DDFIP) ;
 - * sur le fond : coefficients facultatifs : pas d'obligation à ce que les commissions locales se tiennent - pour les commissions locales qui souhaiteraient proposer de nouveaux coefficients : retour attendu des propositions avant le 16 octobre pour que la DGFIP puisse saisir la CDVLLP avant mi novembre. En effet, les coefficients doivent être publiés avant le 31 décembre 2017 - nécessité de motiver les propositions.

II – LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

A – Les mécanismes atténuateurs :

- la réduction de moitié des variations de valeurs locatives « le planchonnement » ;
- étalement dans le temps des variations de cotisations révisées sur 10 ans (« le lissage »).

B – les résultats des simulations 2017

- le nombre de contribuables qui connaissent une augmentation et une baisse de leur cotisation (sur le plan national, par catégories,...) ;
- les variations de cotisations moyennes par catégorie de locaux, par déciles de locaux,...

C – La documentation disponible à la sortie des premiers avis d'impositions de TF et de CFE

- en ligne sur « impots.gouv.fr » (espace particuliers, professionnels et collectivités) :
 - la liste des textes législatifs et réglementaires fondateurs de la réforme ;
 - la présentation des grands principes de la réforme ;
 - deux fiches techniques sur les modalités de calcul des nouvelles bases fiscales ;
 - les nouveaux paramètres d'évaluation ;
 - les coefficients de neutralisation par niveau de collectivité ;
- « deux pages » accompagnant les avis d'imposition pour les contribuables : aide à la lecture des avis et à la compréhension de la réforme ;
- autres : livret « questions/réponses » sur la révision.
- une dernière phase de publication sur le portail relative à la CFE interviendra courant octobre 2017 (les avis CFE sortent en novembre).

III La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

- l'expérimentation prévue par l'article 74 loi de finances rectificative pour 2013 ;
- expérimentation conduite en 2015 dans 5 départements (2,1 millions de locaux et 600 000 propriétaires). Un bon taux de retour de la campagne déclarative de plus de 76 %;
- remise du rapport d'expérimentation au Parlement en février 2017 ;
- les enseignements de l'expérimentation.