

→ POURQUOI EST-IL NÉCESSAIRE DE RÉVISER LES VALEURS LOCATIVES ?

Cette nécessité résulte d'un double constat :

- les valeurs locatives sur lesquelles sont assises la taxe d'habitation, la taxe foncière et la nouvelle contribution foncière des entreprises sont déterminées selon des règles qui ont près de 40 ans. Elles peuvent donc être, dans certains cas, éloignées des réalités locales ;
- il est important d'asseoir les impôts locaux sur des bases en phase avec la réalité du marché et donc plus équitables.

Le gouvernement et les élus ont donc lancé une concertation sur la révision des valeurs locatives dès 2010.

→ 1^{ÈRE} CIBLE : LES LOCAUX PROFESSIONNELS

Cette révision des valeurs locatives portera tout d'abord sur tous les locaux professionnels sur lesquels se concentrent le plus de difficultés actuellement, y compris ceux utilisés par les professions libérales. Par contre, les locaux industriels évalués selon la méthode comptable en sont exclus.

L'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 instaure la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, et décrit le nouveau dispositif d'évaluation dans son intégralité.

La concertation avec les élus a posé le principe d'une réforme à produit constant (en l'absence de modification des taux par les collectivités) et le principe du maintien des équilibres contributifs entre les locaux professionnels et les locaux d'habitation. Des transferts individuels seront cependant engendrés entre catégories de locaux, mais appliqués de manière progressive.

→ LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU NOUVEAU SYSTÈME D'ÉVALUATION DES LOCAUX PROFESSIONNELS

- instauration d'une grille tarifaire sur laquelle seront assises les valeurs locatives
 - tarifs déterminés par catégories de locaux ;
 - tarifs établis par secteurs locatifs homogènes regroupant une ou plusieurs communes (ou partie de communes pour les grandes villes) ;
 - pour établir cette grille, les informations utiles seront collectées auprès de tous les propriétaires de locaux professionnels et non d'un échantillon ;
- mise à jour permanente du système : chaque année, actualisation automatique de la grille tarifaire à partir d'un suivi annuel des loyers du marché ;
- secteurs locatifs revus tous les 6 ans, après chaque renouvellement des mandats municipaux.

→ LA CRÉATION DE COMMISSIONS SPÉCIFIQUES

Dans chaque département, seront constituées des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels, composées de représentants des collectivités territoriales et de contribuables. Elles assumeront un rôle décisionnel sur les opérations de révision et de mise à jour des secteurs locatifs, sur la base des propositions de la DGFIP.

→ L'EXPERIMENTATION EN 2011

Une expérimentation de révision des valeurs locatives des locaux professionnels s'est déroulée au cours du premier semestre 2011 dans 5 départements (Hérault, Pas-de-Calais, Bas-Rhin, Paris et Haute-Vienne). Elle concernait environ 400 000 locaux, détenus par 200 000 propriétaires. Chaque propriétaire a été invité à souscrire une déclaration pour chacun de ses locaux.

Le très bon taux de retour des déclarations a permis d'étudier un échantillon représentatif, et d'effectuer des simulations sur les conséquences de la révision. Les conclusions de ces travaux ont été détaillées dans un rapport remis au Parlement par le Gouvernement en janvier 2012 conformément à l'article 34.

L'analyse de ce rapport a conduit à inscrire un certain nombre d'aménagements dans l'article 37 de la loi n°2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012 afin de modifier ou d'améliorer les dispositions initiales relatives à la révision. Parmi les principaux aménagements figurent la mise en place d'un dispositif de lissage sur cinq ans des variations importantes de cotisation à la hausse et à la baisse, l'exclusion pour le calcul du « coefficient de neutralisation » des locaux industriels évalués selon la méthode comptable, ou encore l'extension du dispositif correctif des valeurs locatives révisées à la taxe d'habitation et à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

→ UNE COLLECTE DES INFORMATIONS AUPRES DES PROPRIETAIRES DEBUT 2013

L'article 37 de la loi de finances rectificative pour 2012 a également modifié le calendrier de la révision prévu par l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010, en reportant d'un an la campagne de collecte des informations auprès des propriétaires initialement prévue début 2012.

Ainsi, tous les propriétaires de locaux professionnels devront souscrire une déclaration, pour chaque local, début 2013 (les déclarations seront envoyées en février 2013).

→ LES PROCHAINES ÉTAPES

L'expérimentation réalisée en 2011 et les travaux complémentaires d'analyse de 2012 seront suivis :

- **en 2013** : souscription d'une déclaration par l'ensemble des propriétaires de locaux professionnels ;
- **en 2014** : réunion des commissions départementales qui fixeront les secteurs géographiques et les tarifs ;
- **en 2015** : intégration des résultats de la révision dans les impositions de taxes locales (taxe foncière sur les propriétés bâties, cotisation foncière des entreprises et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) ;
- **à compter de 2016** : un dispositif de mise à jour permanente, qui permettra une actualisation des tarifs au plus près de l'évolution du marché locatif, en fonction des loyers constatés.