

LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS (RVLLP)

Cette réforme, mise en œuvre cette année, aura des impacts sur les taxes foncières (TF) des locaux professionnels ainsi que sur la cotisation foncière des entreprises (CFE) :
explications sur les objectifs de cette réforme et ses effets.

1. Les objectifs et grands principes de la révision

La **valeur locative** est la base d'imposition utilisée pour le calcul de la plupart des impôts locaux (taxe d'habitation, taxe foncière – TF –, cotisation foncière des entreprises – CFE). Les locaux professionnels (commerces, professions libérales...), objets de la réforme, sont soumis à la TF et la CFE : on en dénombre 3,3 millions.

Le système d'évaluation actuel de cette valeur locative (VL) a atteint ses limites depuis de nombreuses années et crée des situations inéquitables entre contribuables. L'enjeu de la réforme est **de remplacer des valeurs locatives qui dataient de 1970** et étaient seulement actualisées chaque année (par l'application d'un coefficient national voté en loi de finances) par des **valeurs locatives reflétant la réalité du marché locatif actuel**.

Elle s'articule autour des trois grands principes suivants :

- **Réformer à ressources fiscales constantes pour les collectivités**

Les collectivités territoriales sont assurées de percevoir le même niveau de recettes fiscales qu'avant grâce à la mise en œuvre d'un **coefficient de neutralisation**.

Ce coefficient, calculé pour chaque collectivité et chaque impôt, garantit également le maintien des proportions contributives avant et après la révision entre les locaux **commerciaux**, concernés par la révision, et les locaux qui ne le sont pas (les locaux **d'habitation** et **industriels**). Chaque « bloc » pèse le même poids qu'avant.

Ce coefficient n'empêche pas les transferts entre les locaux : c'est l'objet même de la réforme.

Les locaux dont la valeur locative révisée augmente moins que la moyenne vont voir leurs cotisations baisser. Inversement, les cotisations des locaux dont la valeur locative (régime 1970) est particulièrement sous-estimée au regard du marché locatif actuel et augmente davantage que la moyenne des autres locaux vont s'accroître.

- **Mettre en place des règles d'évaluation plus simples et plus lisibles**

La valeur locative d'un local professionnel est désormais obtenue en multipliant simplement sa surface par le tarif au m² correspondant à sa catégorie au sein du secteur locatif auquel il appartient.

Il existe ainsi une grille tarifaire par secteur locatif (unité géographique se caractérisant par un marché locatif homogène).

Chaque grille tarifaire indique le tarif au m² utilisé pour chaque catégorie de locaux professionnels, ces locaux étant classés par sous-groupe (magasins, bureaux, hôtels...) et par catégorie (par exemple, le sous-groupe « magasins » comprend les catégories « magasins sur rue », « magasins des centres commerciaux », « supermarchés », « hypermarchés »...).

Un **coefficient de localisation** permet le cas échéant de moduler les tarifs à un niveau encore plus fin, afin de tenir compte de situations particulières (enclavement ou grande attractivité d'une parcelle par exemple).

Les nouveaux paramètres d'évaluation (secteur locatifs, tarifs et coefficients de localisation) ont été publiés et notifiés aux élus locaux au cours des mois de juin et de juillet 2016.

- **Mettre en œuvre une mise à jour permanente des valeurs locatives**

Afin d'éviter à l'avenir une nouvelle déconnexion entre les valeurs locatives et la réalité du marché, un dispositif de mise à jour permanente est prévu. Il s'appliquera pour la première fois en 2018 et concernera les tarifs (grâce aux montants des loyers collectés annuellement auprès des locataires de locaux professionnels) et les éventuels coefficients de localisation.

2. Une réforme très largement concertée avec les élus locaux et les entreprises

Les modalités de mise en œuvre de la réforme dont le principe a été voté en 2010 résultent d'un long processus largement partagé depuis plus de 6 ans avec les représentants des élus et des entreprises.

Les résultats des simulations ont été régulièrement présentés au Parlement, aux élus et aux entreprises. Les nouveaux paramètres d'évaluation résultent des propositions des commissions locales (communales ou intercommunales) et départementales composées de représentants des élus locaux et des entreprises qui ont siégé tout au long de 2015 et 2016.

Les associations nationales représentant les collectivités locales (France urbaine, AMF, AdCF, ADF, ARF...) et les entreprises (Alliance du commerce, CGPME, MEDEF, AFEP, UNAPL...) ont également été informées lors des rencontres organisées 2 à 3 fois par an par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) depuis 2010. Les dernières réunions destinées à présenter les nouveaux avis d'impôt et le dispositif de mise à jour permanente se sont tenues les 21 et 23 juin 2017.

Cette très large et longue concertation a conduit le législateur à adopter plusieurs mécanismes atténuateurs. Ils sont pris en compte dans les avis d'imposition qui vont être adressés aux contribuables, pour la 1^{re} fois en mode « révisé », à partir d'août 2017.

3. Les mécanismes atténuateurs de la réforme

Compte tenu de l'évolution forte et différenciée du marché locatif depuis 1970, la mise en œuvre de la réforme aurait pu entraîner de forts transferts de charge financière entre contribuables.

La valeur locative des locaux situés dans des zones devenues moins attractives au cours des dernières décennies et caractérisées par des loyers peu élevés va diminuer. À l'inverse, la valeur locative des locaux situés dans des zones devenues recherchées va augmenter.

Afin de limiter les transferts de charges entre les entreprises et de rendre la réforme soutenable, deux mécanismes atténuateurs ont été votés fin 2015 :

- les variations de valeurs locatives avant/après révision sont réduites de moitié (mécanisme dit de « planchonnement ») ;
- les variations de cotisations (après planchonnement des VL) sont étalées sur 10 ans.

Ainsi, même si certains locaux voient leurs valeurs locatives augmenter fortement, le lissage sur 10 ans atténuera considérablement l'évolution des impôts en question (prise en compte de seulement 1/10^e de la variation par an).

4. La réalité des transferts de charge fiscale entre contribuables

Les effets de transferts entre entreprises résultent de l'évolution divergente sur 45 ans des anciennes valeurs locatives et des loyers de marché.

Les valeurs locatives de certains locaux, notamment ceux de centre-ville, situés dans des zones devenues plus attractives seront mécaniquement plus élevées qu'ailleurs.

Les mécanismes atténuateurs remplissent toutefois pleinement leur rôle et sont de nature à atténuer fortement les variations tout en les étalant dans le temps.

Les **boutiques et magasins donnant sur rue** enregistrent ainsi une hausse moyenne de cotisation de 2 % : avec l'étalement des cotisations sur 10 ans, les variations ne seront supportées par les usagers qu'à hauteur d'1/10^e **en 2017, soit + 0,2 % en moyenne** pour les magasins sur rue : la crainte principale mise en avant par les professionnels peut donc être relativisée.

Les **magasins appartenant à un centre commercial** observent une hausse moyenne de 48 % : c'est la catégorie la plus touchée. Avec l'étalement des cotisations sur 10 ans, l'augmentation moyenne sera de l'ordre **+ 4,8 % en 2017**.

Les **hypermarchés** enregistrent quant à eux une baisse moyenne de – 16 % et les **supermarchés** de – 12 %, soit respectivement une baisse moyenne de l'ordre de – 1,6 % et – 1,2 % de leurs cotisations en 2017.

Ces variations résultent de la différence entre les loyers réels pratiqués pour chaque catégorie de local et les valeurs locatives prises en compte avant la révision. Cette différence est, le plus souvent, faible quand la construction est « récente ».