

RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Questions fréquentes



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE


MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS



SOMMAIRE

1. Quelles sont les raisons de la réforme ?
2. La réforme a-t-elle été concertée ?
3. Quels sont les locaux concernés ?
4. Quels sont les nouveaux paramètres d'évaluation des valeurs locatives ?
5. Comment ont été fixés les nouveaux paramètres d'évaluation ?
6. Les règles de détermination des valeurs locatives sont-elles modifiées ?
7. Quels sont les mécanismes mis en place pour une entrée progressive des redevables dans la réforme ?
8. La réforme est-elle neutre pour les collectivités locales ?
9. De quelle nature sont les inquiétudes exprimées ?
10. Quels sont les résultats des dernières simulations de 2017 ?
11. La réforme va-t-elle entraîner à la rentrée de fortes hausses de cotisations pour les entreprises ?
12. Les nouveaux locaux professionnels construits à compter du 1^{er} janvier 2017 sont-ils concernés par les mécanismes atténuateurs ?
13. Que se passe-t-il en cas de changement de consistance d'un local professionnel ?
14. Que se passe-t-il en cas de changement d'activité d'un local professionnel ?
15. Quelle est la communication prévue ?

QUELLES SONT LES RAISONS DE LA RÉFORME ?

La vétusté des valeurs locatives issues de la dernière révision générale de 1970 conduit à de fortes **iniquités fiscales** entre contribuables mais également entre collectivités locales suivant l'évolution des quartiers ou les années de construction des immeubles depuis maintenant plusieurs décennies.

Ces valeurs locatives sont devenues **obsolètes** et ne reflètent plus le marché locatif actuel.

Le régime d'évaluation 1970 repose, pour la très grande majorité des locaux professionnels, sur une méthode d'évaluation dite « par comparaison » selon laquelle la valeur locative de chaque local est évaluée par référence au montant du loyer annuel produit par un local type présentant les mêmes caractéristiques.

Ces valeurs locatives 1970 sont actualisées par application d'un coefficient national voté chaque année en loi de finances.

Tout l'enjeu de la réforme est donc d'asseoir et de répartir les impôts directs locaux sur des valeurs locatives fixées en fonction du marché locatif actuel en lieu et place de celui de 1970 et donc mieux corrélées au potentiel locatif des locaux.

La réforme prévoit également une mise à jour permanente des paramètres d'évaluation, de sorte à tenir compte des évolutions locales des marchés locatifs et à éviter la nécessité d'une nouvelle révision générale dans quelques décennies.

LA RÉFORME A-T-ELLE ÉTÉ CONCERTÉE ?

Les modalités de mise en œuvre de la réforme sont l'aboutissement d'un long processus, largement partagé avec les représentants des élus et des entreprises et les parlementaires, qui a conduit à mettre en place de nombreux mécanismes atténuateurs pour rendre soutenable cette réforme indispensable.

1. Adoption du texte initial : article 34 de la LFR pour **2010**.

2. **2011-2012** : expérimentation de la nouvelle méthode de détermination des valeurs locatives dans cinq départements (l'Hérault, le Pas-de-Calais, le Bas-Rhin, Paris et la Haute-Vienne).

Cette première étape a conduit à l'adoption du premier dispositif atténuateur de la réforme : un lissage qui permet d'étaler les variations individuelles de cotisations à la hausse comme à la baisse.

3. **2013-2014** : recensement des loyers auprès des propriétaires et établissement par l'administration des avant-projets des nouveaux paramètres d'évaluation.

4. **2015** : large concertation avec les représentants des élus locaux et des entreprises dans le cadre des commissions locales.

Cette phase de consultation inédite a pu être menée à son terme sur l'ensemble du territoire.

5. Tous les 6 mois, la DGFIP a régulièrement tenu informés les représentants des collectivités locales (AMF, ADCF, France Urbaine...) et des entreprises (MEDEF, AFEP, UNAPL...).

Les mécanismes atténuateurs destinés à rendre soutenable la réforme résultent de cette large concertation.

QUELS SONT LES LOCAUX CONCERNÉS ?

Les locaux professionnels concernés (3,4 millions de locaux) sont :

- les locaux commerciaux (magasins, ateliers d'artisans, cliniques, hôtels, établissements d'enseignement, maisons de retraites...);
- les locaux affectés à une activité libérale (bureaux...).

N'entrent pas dans le champ de la réforme :

- les locaux d'habitation ;
- les locaux industriels (évalués d'après la valeur de leur matériel) ;
- les locaux professionnels évalués selon la méthode du barème (biens présentant des évaluations comparables quelle que soit leur localisation, comme les postes d'amarrage dans les ports de plaisance ou les autoroutes).

Les avis d'imposition de taxe foncière sont établis par propriétaire et par commune. Un avis peut donc concerner à la fois des locaux révisés et hors de la révision pour un multi-propriétaire au sein d'une même commune.

Un message en première page des avis d'imposition à la **taxe foncière** et à la **cotisation foncière des entreprises** 2017 indiquera au contribuable si un des locaux imposés est concerné par la réforme : « *Le montant de l'impôt prend en compte la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (voir notice paragraphe « révision des valeurs locatives des locaux professionnels »).* »

QUELS SONT LES NOUVEAUX PARAMÈTRES D'ÉVALUATION DES VALEURS LOCATIVES ?

Le calcul des nouvelles valeurs locatives repose sur :

- des paramètres « individuels » qui tiennent compte des caractéristiques du local telles que déclarées par le propriétaire en 2013 : il s'agit de la **surface** (répartie entre surface principale, secondaire et de stationnement) et de la **catégorie** d'appartenance du local (magasin, bureau, hôtel...) ;
- des paramètres « collectifs » qui prennent en compte le **secteur** locatif dans lequel le local se situe, le **tarif** de la catégorie d'appartenance du local au sein de ce secteur locatif et le cas échéant sa **localisation** particulière (toujours au sein de ce secteur locatif) qui peut justifier une modulation du tarif par application d'un coefficient de localisation.

Les nouveaux paramètres d'évaluation « collectifs » (secteur locatif, tarif et coefficient de localisation) ont tous été déterminés par les commissions départementales des impôts directs locaux après un long processus de concertation avec les représentants des élus et des entreprises.

Cette concertation a été réalisée en 2015 à partir des informations collectées en 2013 par la DGFIP auprès des propriétaires des locaux professionnels.

COMMENT ONT ÉTÉ FIXÉS LES NOUVEAUX PARAMÈTRES D'ÉVALUATION ?

Les paramètres d'évaluation (secteurs locatif, tarifs et coefficients de localisation) ont été fixés au plus près du terrain par les commissions départementales des impôts directs locaux (CDIDL) présidées par un magistrat et réunissant représentants des entreprises et des collectivités territoriales¹.

Ces paramètres ont été, préalablement à leur fixation, très largement concertés auprès des commissions communales et intercommunales des impôts directs et des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels.

À l'issue de cette comitologie :

- la majorité des départements (69 sur 101) sont divisés en 6 secteurs locatifs homogènes, les autres un peu moins (entre 3 et 5 secteurs) ;
- les commissions ont arrêté des tarifs pour toutes les catégories de locaux ;
- les coefficients de localisation qui permettent de moduler les tarifs ont été utilisés largement mais de façon variable, selon les expertises et les délibérations locales. Au niveau national, 52 461 coefficients de localisation ont été retenus. Certaines commissions n'ont adopté aucun coefficient, d'autres plus d'un millier.

¹ sauf à Paris

LES RÈGLES DE DÉTERMINATION DES VALEURS LOCATIVES SONT-ELLES MODIFIÉES ?

Le mode de calcul des valeurs locatives est simplifié.

La valeur locative d'un local professionnel est désormais obtenue en multipliant sa surface pondérée par le tarif locatif au m² correspondant à sa catégorie.

Le tarif peut être modulé à la hausse ou à la baisse ($\pm 15\%$) pour les locaux situés sur une parcelle présentant une situation particulière (forte ou faible attractivité du lieu par rapport aux autres parcelles du secteur d'évaluation).

L'amplitude du coefficient de localisation a été doublée par le législateur en 2015 ($\pm 30\%$) à compter de 2018.

Enfin, une mise à jour permanente pourra se faire à partir de 2018, afin d'éviter une nouvelle révision générale dans quelques décennies.

VL brute = surface du local x tarif au m² (x coefficient de localisation)

Le tarif au m² est fixé pour chaque secteur locatif de chaque département, et chaque catégorie de local.

QUELS SONT LES MÉCANISMES MIS EN PLACE POUR UNE ENTRÉE PROGRESSIVE DES REDEVABLES DANS LA RÉFORME ?

Les effets de la réforme sur les cotisations de **taxe foncière** (TF) et de **cotisation foncière des entreprises** (CFE) sont fortement lissés par l'application :

- d'un **coefficient de neutralisation** : ce coefficient évite la sur-imposition des locaux professionnels par rapport aux autres locaux non concernés par la réforme ;
- **de la réduction de moitié** des variations des valeurs locatives à la hausse et à la baisse (dispositif dit du « planchonnement ») ;
- d'un étalement linéaire des variations de cotisations sur 10 ans. Ce dispositif de lissage s'applique chaque année par dixième aux augmentations comme aux baisses de cotisations.

Le lissage est calculé en 2017 pour tous les locaux existants au 1^{er} janvier 2017.

Le montant du lissage annuel apparaîtra sur les avis de TF et de CFE.

LA RÉFORME EST-ELLE NEUTRE POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES ?

Oui. La réforme repose sur une garantie forte pour les collectivités territoriales de percevoir, après révision, le même niveau de recettes fiscales que celles qu'elles auraient perçues selon l'ancien régime d'imposition.

Cette garantie est assurée par un ***coefficient de neutralisation***.

Ce coefficient permet également de ne pas surtaxer les locaux professionnels dont les valeurs locatives sont révisées par rapport aux autres locaux non concernés par la réforme (locaux d'habitation et locaux industriels).

Le coefficient de neutralisation garantit, pour chaque impôt (taxe foncière et CFE) et chaque collectivité ou EPCI, le maintien des proportions contributives entre ces deux ensembles de locaux (locaux non concernés par la révision / locaux professionnels dans le champ de la révision).

Calculé au 1^{er} janvier 2017, année d'entrée en vigueur de la réforme, il s'applique à tous les locaux professionnels (existants au 1^{er} janvier 2017 et créés à compter de cette date).

Ce coefficient ne fige pas les recettes fiscales des collectivités territoriales qui continueront chaque année d'évoluer en fonction des créations ou disparitions de locaux.

DE QUELLE NATURE SONT LES INQUIÉTUDES EXPRIMÉES ?

1. L'alignement des valeurs locatives sur le prix des loyers pratiqués entraînerait une augmentation des cotisations des **commerces de centre-ville** où les loyers sont plus élevés.

S'agissant des magasins de centre-ville (900 000 boutiques sur rue de moins de 400 m²), les cotisations de taxe foncière (TF) vont baisser pour la moitié d'entre eux. Le montant moyen de la hausse des cotisations pour l'autre moitié est estimé à 28 € à la rentrée.

5 000 de ces boutiques auront à la rentrée une augmentation de cotisation de TF de plus de 10 % et 150 € (soit 0,6 % des magasins).

L'augmentation moyenne de la cotisation de la catégorie des magasins de centre-ville est de 1,6 %, soit + 0,16 % en moyenne en 2017.

2. La réforme ne prendrait pas suffisamment en compte **la « commercialité » d'une zone géographique**.

La commercialité est prise en compte par les tarifs fixés localement à partir des loyers réels retraçant l'attractivité d'une zone géographique. Les coefficients de localisation permettent par ailleurs d'affiner ces tarifs (jusqu'à ± 15 % en 2017 et ± 30 % à compter de 2018).

3. **La faiblesse du nombre de loyers collectés** par l'administration pour certaines zones.

En l'absence de loyers pour certaines catégories de locaux, les tarifs ont été déterminés par les commissions départementales, conformément à la loi, par comparaison avec les tarifs d'autres catégories de locaux ou d'autres départements similaires.

4. **La non prise en compte de l'état du local** aurait pour conséquence une

surévaluation de la valeur locative de certains locaux (vétustes notamment).

Lors des débats parlementaires de 2010, l'idée d'introduire des critères trop subjectifs et volatiles comme l'état du local au 1^{er} janvier de chaque année (fait générateur des impositions) a été écartée dans un souci de simplification.

5. Sur **les transferts de charges entre contribuables** : ils sont inévitables et sont l'objet même de la réforme, pour rétablir l'équité entre les locaux sous imposés et ceux sur-imposés au regard des loyers de marché actuellement pratiqués. Les mécanismes atténuateurs pour rendre soutenable la réforme rempliront toutefois pleinement leur rôle.

QUELS SONT LES RÉSULTATS DES DERNIÈRES SIMULATIONS DE 2017 ?

Les dernières simulations réalisées **sur le plan national** confirment les grandes tendances constatées lors des simulations précédentes :

Les catégories de locaux professionnels dont les cotisations moyennes révisées baissent le plus sont :

- les hypermarchés : baisse de 12 % de leur cotisation moyenne nationale cible en 2026 (soit – 1,2 % en 2017 après lissage) ;
- les supermarchés : baisse de 11 % de leur cotisation moyenne nationale cible en 2026 (soit – 1,1 % en 2017 après lissage).

Les catégories de locaux professionnels dont les cotisations moyennes augmentent le plus sont :

- les parcs de stationnement à ciel ouvert : augmentation moyenne de 47 % de leur cotisation cible en 2026 (soit + 4,7 % en 2017) ;
- les magasins de centres commerciaux : augmentation moyenne de 46 % de leur cotisation cible en 2026 (soit + 4,6 % en 2017) ;
- les maisons de retraite et de repos : augmentation moyenne de 37 % de leur cotisation cible en 2026 (soit + 3,7 % en 2017).

S'agissant de la catégorie des magasins de centre-ville (boutiques sur rue de moins de 400 m²), l'augmentation moyenne de leur cotisation est de 1,6 %, soit + 0,16 % en moyenne en 2017.

Au delà des moyennes nationales, ***il y a pour chaque catégorie, des locaux dont les cotisations augmentent et des locaux dont les cotisations baissent.***

Les fortes augmentations sont néanmoins très concentrées : les augmentations de cotisations de TF de plus de 10 % et 150 € concerneront à la rentrée 1,5 % des locaux professionnels (***toutes catégories confondues***). Il s'agit de locaux qui étaient manifestement sous-évalués avant la réforme.

Ainsi, 98,5 % des locaux professionnels auront à la rentrée soit une cotisation qui baisse soit une augmentation de cotisation de moins de 10 % ou 150 €.

LA RÉFORME VA-T-ELLE ENTRAÎNER À LA RENTRÉE DE FORTES HAUSSES DE COTISATIONS POUR LES ENTREPRISES ?

D'après les dernières simulations réalisées sur le plan national :

- les cotisations de taxe foncière (TF) de la moitié des locaux vont baisser (gain moyen estimé à 656 € avant lissage, soit 65 € après le lissage qui sera appliqué pendant 10 ans à compter de 2017) ;
- le montant moyen de la hausse des cotisations de TF de l'autre moitié des locaux est de 611 € avant lissage (61 € après lissage).

Les fortes augmentations sont très concentrées : les augmentations de cotisations de TF de plus de 10 % et 150 € concerneront à la rentrée 1,5 % des locaux professionnels. Il s'agit de locaux qui étaient manifestement sous-évalués avant la réforme.

Ainsi, **98,5 % des locaux professionnels auront à la rentrée soit une cotisation qui baisse soit une augmentation de cotisation de moins de 10 % ou 150 €.**

S'agissant des magasins de centre-ville (900 000 boutiques sur rue de moins de 400 m²), les cotisations de TF vont baisser pour la moitié d'entre eux. Le montant moyen de la hausse des cotisations pour l'autre moitié est estimé à 28 € à la rentrée.

5 000 de ces boutiques auront à la rentrée une augmentation de cotisation de TF de plus de 10 % et 150 € (soit 0,6 % des magasins).

LES NOUVEAUX LOCAUX PROFESSIONNELS CONSTRUITS À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2017 SONT-ILS CONCERNÉS PAR LES MÉCANISMES ATTÉNUATEURS ?

Les locaux professionnels construits en 2017 seront soumis à la taxe foncière (TF) et, sauf exonérations particulières, à la cotisation foncière des entreprises (CFE) pour la première fois en 2018.

Ces locaux seront évalués comme les autres locaux professionnels construits avant l'entrée en vigueur de la réforme au 1^{er} janvier 2017 en multipliant leur surface pondérée par le tarif au m² correspondant à leur catégorie au sein du secteur locatif auquel ils appartiennent, et éventuellement par un coefficient de localisation pour prendre en compte une situation particulière.

Les mécanismes du « planchonnement » et du « lissage » qui atténuent les variations de valeurs locatives et de cotisations ne peuvent pas s'appliquer – par construction – aux nouveaux locaux qui n'ont jamais été taxés selon l'ancien système 1970.

Au demeurant, il est rappelé que ces mécanismes n'atténuent pas que les hausses de valeurs locatives et de cotisations mais aussi les baisses.

Ils sont par ailleurs temporaires et ont vocation à prendre fin au moment de l'intégration de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et au plus tard en 2025.

Ils peuvent prendre fin à tout moment en cas de changement de consistance d'un local afin de ne pas créer de rupture d'égalité avec les locaux nouveaux.

Les locaux nouveaux bénéficient comme tous les locaux professionnels du coefficient de neutralisation qui réduit de façon significative les nouvelles évaluations afin de ne pas pénaliser les locaux d'entreprises, seuls concernés par la révision, par rapport à ceux qui ne le sont pas (locaux d'habitation et industriels).

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE CHANGEMENT DE CONSISTANCE D'UN LOCAL PROFESSIONNEL ?

La valeur locative d'un local professionnel est obtenue en multipliant sa surface pondérée par le tarif au m² correspondant à sa catégorie au sein du secteur locatif auquel il appartient, et éventuellement par un coefficient de localisation pour prendre en compte une situation particulière.

Le local dont la consistance change, postérieurement au 1^{er} janvier 2017, par addition de construction ou démolition d'une partie de construction doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation pour tenir compte de sa nouvelle surface.

Comme dans le système antérieur, la nouvelle évaluation est prise en compte au titre de l'année de taxation qui suit le changement.

Un local dont la surface est par exemple agrandie par une addition de construction achevée en 2017 sera taxé sur la base de sa nouvelle évaluation à compter de 2018.

Les mécanismes du « planchonnement » et du « lissage » calculés au 1^{er} janvier 2017 en fonction de l'ancienne évaluation du local ne s'appliquent plus.

En effet, continuer à taxer le local pendant 10 ans sur la base de son ancienne surface serait injuste. La nouvelle évaluation restera réduite par le maintien de l'application du coefficient de neutralisation destiné à ne pas pénaliser les locaux d'entreprises, seuls concernés par la révision, par rapport à ceux qui ne le sont pas (locaux d'habitation et industriels).

La seule modification de la répartition des surfaces d'un local (par exemple l'extension de la surface de vente d'un magasin par réduction de la surface de stockage) n'est pas regardée comme un changement de consistance et est donc sans incidence sur le maintien des dispositifs du « planchonnement » et du « lissage ».

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE CHANGEMENT D'ACTIVITÉ D'UN LOCAL PROFESSIONNEL ?

La valeur locative d'un local professionnel est obtenue en multipliant sa surface pondérée par le tarif au m² correspondant à sa catégorie au sein du secteur locatif auquel il appartient, et éventuellement par un coefficient de localisation pour prendre en compte une situation particulière.

Le changement de catégorie d'un local postérieurement au 1^{er} janvier 2017 (par exemple, transformation d'un magasin en bureaux), doit entraîner une nouvelle évaluation pour tenir compte du tarif applicable à sa nouvelle catégorie d'appartenance.

Comme dans le système antérieur, la nouvelle évaluation est prise en compte au titre l'année de taxation qui suit le changement.

Un local dont l'activité a changé en 2017 sera taxé sur la base de sa nouvelle évaluation à compter de 2018.

Les mécanismes du « planchonnement » et du « lissage » calculés au 1^{er} janvier 2017 en fonction de l'ancienne évaluation du local ne s'appliquent plus.

En effet, continuer à taxer le local pendant 10 ans sur la base de son ancien tarif serait injuste.

Le local professionnel qui change d'activité bénéficie toutefois toujours du coefficient de neutralisation destiné à ne pas pénaliser les locaux d'entreprises, seuls concernés par la révision, par rapport à ceux qui ne le sont pas (locaux d'habitation et industriels).

QUELLE EST LA COMMUNICATION PRÉVUE ?

Sont d'ores et déjà en ligne sur le site impots.gouv.fr :

- les textes fondateurs de la réforme ;
- une présentation des grands principes de la réforme ;
- deux fiches techniques sur les modalités de calcul des nouvelles bases fiscales et des cotisations de taxes foncières.

Seront très prochainement mis en ligne :

- avant la sortie des premiers avis de taxes foncières :
 - les nouveaux paramètres d'évaluation de chaque département (aujourd'hui déjà publiés dans les recueils des actes administratifs de chaque département) ;
 - les coefficients de neutralisation calculés pour chaque niveau de collectivité.
- ***en octobre*** avant la sortie des avis de cotisation foncière des entreprises (CFE) :
 - les coefficients de neutralisation propres à la CFE ;
 - une documentation pédagogique sur les nouveaux avis de CFE.

Les avis de taxes foncières seront accompagnés d'un « deux-pages » présentant la réforme et aidant les contribuables à la compréhension des avis.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

JUILLET 2017