

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels

Les bases foncières de la fiscalité locale

Réunion du 21 octobre 2011

Direction départementale des finances publiques de la
Sarthe



Sommaire

I - Pourquoi une révision ?

II - Un système d'évaluation simplifié

III - La mise en oeuvre de la révision

IV - Le calendrier des travaux

I - Pourquoi une révision ?

I - Pourquoi une révision ?

La valeur locative cadastrale

La valeur locative cadastrale (VL) est la notion fondamentale de la fiscalité directe locale (FDL).

La VL d'un bien sert de base de calcul aux impôts directs locaux (taxe foncière, taxe d'habitation, cotisation foncière des entreprises).

Elle représente le niveau de loyer qui peut potentiellement être tiré d'un bien.

I - Pourquoi une révision ?

➤ **Le dispositif actuel d'évaluation est obsolète**

Une référence au 1^{er} janvier 1970 pour les évaluations des locaux.

Ces valeurs locatives ne correspondent plus à la réalité du marché locatif.

➤ **Le dispositif actuel est complexe à mettre en œuvre**

Des difficultés de plus en plus importantes pour l'administration dans la gestion des évaluations avec le système de rattachement à un local-type.

Système complexe difficilement compréhensible par les contribuables.

Les procès-verbaux d'évaluation ne sont pas toujours à jour, et ne reflètent plus la variété des locaux existant réellement.

De nombreux contentieux sont présentés par les contribuables.

I - Pourquoi une révision ?

➤ **Le dispositif actuel n'est plus adapté**

Les difficultés les plus importantes se concentrent sur les locaux commerciaux :

- la méthode par bail tend à disparaître (elle ne concerne plus que 4% des locaux);
- la méthode par comparaison est de plus en plus difficile à appliquer :
 - disparition progressive des locaux existants au 1^{er} janvier 1970 ;
 - certains types de locaux n'existaient pas en 1970 (complexes cinématographiques, parcs de loisirs ...)
- le recours à l'appréciation directe a ses propres limites :
 - l'appréciation directe est de plus en plus utilisée pour compenser les limites de la méthode par comparaison ;
 - elle comporte une part d'appréciation relativement importante (abattements,...).

I - Pourquoi une révision ?

La nécessité d'une révision

- **Sujet qui revient régulièrement depuis 1990.**
- Engagement du Président de la République et du Gouvernement de conduire une concertation sur le sujet en 2010.
- Le Ministre a engagé une **concertation à l'été 2010** avec des représentants des associations d'élus locaux, des parlementaires et des représentants des organisations professionnelles.
- Il a été décidé de **conduire cette révision par étapes, en commençant par les locaux commerciaux** pour lesquels se concentrent le plus de difficultés dans le système actuel.

Les locaux professionnels ont été ajoutés au périmètre à l'issue des travaux de concertation.

! La révision ne concerne pas les locaux d'habitation.

I - Pourquoi une révision ?

Le texte législatif

L'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, publiée au Journal officiel du 30 décembre 2010, décrit l'ensemble du dispositif envisagé dans le cadre de la révision :

- le champ d'application ;
- les modalités d'évaluation ;
- le dispositif de mise à jour permanente.

Des obligations déclaratives nouvelles sont prévues, pour les propriétaires comme pour les exploitants, et un mécanisme de sanctions est instauré.

II – Un système d'évaluation simplifié

II - Un système d'évaluation simplifié

Le nouveau système d'évaluation repose sur des principes simples, qui s'affranchissent de la notion de local-type.

➤ **Un découpage en secteurs d'évaluation**

Le découpage communal est abandonné. Des secteurs d'évaluation seront créés couvrant des zones supra ou infra communales présentant un marché locatif homogène.

➤ **Instauration d'une grille tarifaire**

Une nomenclature sera définie, répartissant les locaux en sous-groupes et catégories (magasins, bureaux,...).

A l'intérieur de chaque secteur d'évaluation, chaque catégorie aura son propre tarif au m² pondéré.

II - Un système d'évaluation simplifié

➤ **Groupe des locaux professionnels**

- **Sous-groupes** : fonction de la destination du local (une dizaine)

Ex : magasins, bureaux, lieux de dépôt, hôtels...

- **Catégories** : fonction de l'utilisation du local

Ex : magasins sur rues, magasins de grande surface,... pour le sous-groupe des magasins

Les sous-groupes et catégories de locaux ont été fixés par **décret n°2011-1267 du 10/10/2011** publié au JO du **12/10/2011**.

II - Un système d'évaluation simplifié

Cette méthode d'évaluation par grille tarifaire deviendra la méthode de référence pour les locaux professionnels.

En complément de cette méthode, de manière réellement exceptionnelle, la méthode par appréciation directe sera conservée en étant fortement simplifiée :

➤ **Un taux unique**

Un taux unique de 8% sera appliqué à la valeur vénale du local.

➤ **Un abattement pour affectation à un service public**

Un abattement spécifique pourra être appliqué pour tenir compte de l'affectation partielle ou totale du local à un service public ou d'utilité générale.

Le recours à cette méthode par appréciation directe devrait être réellement marginal (estimé à ce stade à moins de 1500 locaux sur l'ensemble du territoire).

Les modalités actuelles de calcul de la valeur locative

$$\text{VL (2011)} = \text{VL (1970)} \times \text{coeff actualisation} \times \text{coeff revalorisation 2011}$$

avec $\text{VL (1970)} = \text{tarif} \times \text{surface pondérée}$

➤ **Tarif**

Il est fonction du local-type choisi (selon la nature de l'activité) dans une commune donnée.

➤ **Surface pondérée**

Elle est déterminée à partir de la partie principale et des annexes pondérées.

Les nouvelles modalités de calcul de la valeur locative

$$VL = \text{tarif} \times \text{surface pondérée} \times \text{coefficient de localisation}$$

➤ Tarif

Il est issu de la **grille tarifaire**, en fonction de la catégorie à laquelle appartient le local et du secteur dans lequel il se trouve.

➤ Surface pondérée

Elle est déterminée en s'appuyant sur la surface réelle du bien répartie en trois types de surfaces : partie principale, éléments secondaires couverts et éléments secondaires non couverts. Informations déclarées par les propriétaires.

➤ Coefficient de localisation

Il permet d'ajuster, à la hausse ou à la baisse, la valeur locative en tenant compte de la situation géographique du local au sein du secteur d'évaluation.

III – La mise en oeuvre de la révision

III- La mise en œuvre de la révision

- **Une date de référence au 1^{er} janvier 2012, pour une prise en compte des résultats de la révision dans les impositions de l'année 2014.**
- **Une collecte des informations auprès des propriétaires**

Les propriétaires de locaux professionnels seront invités à déposer une déclaration spécifique pour la conduite de la révision.

Sur cette déclaration, devront être renseignés :

- la catégorie dont relève le local ;
- l'activité exercée ;
- le loyer annuel ;
- les éléments de surface.

III - La mise en œuvre de la révision

➤ **Exploitation des informations collectées**

La DGFIP utilisera les informations collectées auprès des propriétaires pour :

- déterminer les nouveaux paramètres d'évaluation (découpages en secteurs et tarifs) ;
- disposer des éléments individuels d'évaluation permettant de calculer les valeurs locatives révisées pour chaque local.

➤ **Le rôle décisionnel des commissions départementales**

Des pouvoirs décisionnels seront accordés aux commissions départementales (aujourd'hui les commissions communales et intercommunales ont uniquement un rôle consultatif).

III - La mise en œuvre de la révision

Des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) seront instituées dans chaque département.

➤ Composition

Chaque commission départementale sera composée de :

- 10 représentants des collectivités territoriales ;
- 9 représentants des contribuables ;
- 2 représentants de l'administration fiscale.

➤ Rôle

Les commissions se prononceront sur la base du projet confectionné par la DGFIP.

Elles auront un pouvoir décisionnel sur :

- la délimitation des secteurs ;
- les tarifs associés à chaque catégorie ;
- la classification en catégories ;
- le coefficient de localisation.

Les commissions départementales devront consulter les commissions communales ou intercommunales du département.

III - La mise en œuvre de la révision

Un deuxième niveau de commission départementale

En cas de désaccord persistant entre la CDVLLP et une commission communale ou intercommunale, une deuxième commission départementale sera chargée de régler le désaccord et de prendre les décisions à la place de la CDVLLP : il s'agit de la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL).

➤ Composition des CDIDL :

- 6 représentants des collectivités territoriales ;
- 5 représentants des contribuables ;
- 3 représentants de l'administration fiscale.

➤ Rôle

Elles auront le rôle décisionnel normalement prévu pour les CDVLLP.

La mise à jour permanente

Un dispositif totalement novateur est instauré, qui permettra d'effectuer une **mise à jour permanente des évaluations en s'affranchissant de la nécessité de procéder à une nouvelle révision.**

➤ **Une collecte des informations auprès des exploitants**

Les exploitants de locaux professionnels seront invités à indiquer à la DGFIP chaque année le loyer dû pour les locaux qu'ils occupent.

Cette information sera demandée aux exploitants sur leurs déclarations de résultats.

➤ **L'exploitation des informations collectées**

La DGFIP utilisera ces informations pour mettre à jour chaque année les tarifs d'évaluation de chaque catégorie dans chaque secteur.

Cette actualisation des tarifs sera effectuée de manière automatique, sans validation par les collectivités.

La mise à jour permanente

En parallèle, les commissions départementales participeront à la mise à jour des évaluations :

➤ **Une mise à jour annuelle des coefficients de localisation**

Les commissions auront la possibilité de modifier les coefficients de localisation appliqués, pour tenir compte de l'évaluation économique de certains zones.

➤ **Une mise à jour du découpage en secteurs tous les 6 ans**

Tous les 6 ans, après le renouvellement des conseils municipaux, la possibilité sera offerte aux commissions de revoir le découpage en secteurs.

Les modalités pratiques seront alors identiques à celles mises en œuvre lors de la révision (projet soumis aux commissions communales et intercommunales, pouvoir décisionnel de la CDVLLP).

La mise à jour permanente

➤ **La création de nouveaux tarifs**

Pour des nouveaux locaux apparaissant au sein d'un secteur, la commission départementale pourra créer des tarifs pour une catégorie qui n'existait pas au sein d'un secteur.

Les modalités pratiques seront là encore identiques à celles mises en œuvre lors de la révision (projet soumis aux commissions communales et intercommunales, pouvoir décisionnel de la CDVLLP).

NB : le dispositif de publication et de notification des éléments d'évaluation sera identique à l'initialisation de la révision et en mise à jour permanente.

IV – Le calendrier des travaux

IV - Le calendrier des travaux

➤ **2011 : une expérimentation sur 5 départements**

Réalisée dans 5 départements, ce test grandeur nature a permis de simuler les conséquences de la révision, pour une présentation d'un rapport au Parlement à l'automne 2011.

➤ **2012 : une collecte des informations pour tous les locaux professionnels**

- Une collecte des informations auprès des propriétaires (papier et télédéclaration).

Envoi des déclarations aux propriétaires à compter de **février 2012**.

- Une exploitation des informations collectées par la DGFIP.

En vue de proposer les découpages en secteurs d'évaluation et les grilles tarifaires associées.

IV - Le calendrier des travaux

- **Fin 2012 : création des commissions départementales (CDVLLP)**
- **2013 : fixation des secteurs et des tarifs**
 - Travaux des commissions départementales (CDVLLP).
 - Prise en charge des éléments définitifs par la DGFIP.
- **2014 : Intégration des valeurs locatives révisées**
 - Prise en compte des nouvelles valeurs locatives dans les taxations d'impôts directs locaux.
 - Préparation de la mise à jour permanente, pour application pour la 1ère fois en 2015.

IV - Le calendrier des travaux

En parallèle : des adaptations importantes des applications informatiques pour recevoir les données de la révision

- **Adaptations des téléprocédures offertes aux usagers :**
 - mise en œuvre d'une télédéclaration pour les propriétaires ;
 - aménagements des téléprocédures existantes pour les exploitants.
- **Une rubrique dédiée à la révision sur le portail impots.gouv.fr qui sera régulièrement enrichie.**

IV - Le calendrier des travaux

➤ **A partir du 1er janvier 2014, les nouvelles valeurs locatives révisées serviront de bases aux impôts directs locaux** assis sur les locaux professionnels :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties
- la contribution foncière des entreprises
- la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères

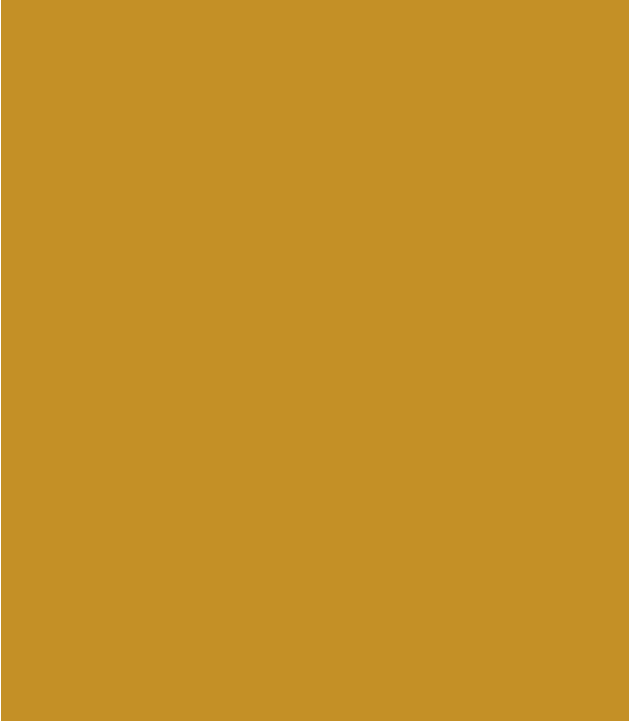
et dans une proportion marginale la taxe d'habitation.

Les contribuables seront taxés pour la 1ère fois sur ces bases au 4ème trimestre 2014.

L'intégration des résultats de la révision

- **Réforme à produit constant** (sous réserve d'une absence de modification des taux par les collectivités).
- Pas d'effet redistributif de la révision entre les locaux professionnels et les locaux d'habitation.
- Un coefficient correctif sera appliqué pour chaque taxe (TF et CFE) et au niveau de chaque collectivité, pour maintenir la participation fiscale globale de ces deux groupes de locaux à leur niveau d'avant révision.
- Des transferts individuels seront cependant vraisemblablement engendrés : l'expérimentation de 2011 permettra de les mesurer et, si nécessaire de prévoir un dispositif de lissage.

QUESTIONS SUR CE THEME ?



La création des commissions intercommunales des impôts directs (CIID)

LES TEXTES

- ➤ **L'article 1650A du Code Général des Impôts (CGI)**
- **Dans chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) soumis de plein droit ou sur option au régime fiscal de la fiscalité professionnelle unique prévu à l'article 1609 nonies C, l'organe délibérant PEUT créer une commission intercommunale des impôts directs.**
- ➤ **L'article 1609 nonies du Code Général des Impôts (CGI)**
- **Les EPCI sont substitués aux communes membres pour l'application des dispositions relatives à la cotisation foncière des entreprises (CFE) et à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et pour la perception du produits de ces taxes**

LES TEXTES (suite)

- ➤ **La loi de finances rectificative pour 2010 du 29 décembre 2010, publiée au Journal Officiel du 30 décembre 2010**
- **L'article 34 de la loi donne le champ d'application de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.**
- **Au 4^{ème} alinéa du A du XVIII de cet article, la loi apporte une modification importante au dispositif de l'article 1650 A du CGI.**
- **Désormais, chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) soumis de plein droit ou sur option au régime fiscal prévu à l'article 1609 nonies C, DOIT OBLIGATOIREMENT créer une commission intercommunale des impôts directs.**

La Commission Intercommunale des Impôts directs (CIID)

- ➤ **Sa création**
- Les EPCI soumis au régime de la fiscalité professionnelle unique avaient, de par la loi de finances rectificative de 2010, l'obligation de créer une CIID, par délibération, avant le 1^{er} octobre 2011 pour un effet **au 1^{er} janvier 2012**.
- **TOUTEFOIS**, dans un contexte de réforme de l'intercommunalité, la loi de finances rectificative de 2011 a reporté au 31 décembre 2011 la date limite de délibération portant création de la CIID, reportant ainsi l'exercice de leurs compétences **au 1^{er} avril 2012**, dès lors que leur création intervenait entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre

La Commission Intercommunale des Impôts directs (CIID)

- **➤ Son rôle**
- **Jusqu'à la mise en œuvre de la révision** (vote du parlement préalable), la CIID se substitue aux commissions communales des impôts directs pour l'évaluation des locaux commerciaux, des biens divers et des établissements industriels.
- Ainsi, elle dresse avec l'administration fiscale, la liste des locaux-types et donne un avis sur les évaluations foncières proposées sur les listes 41.

La Commission Intercommunale des Impôts directs (CIID)

- ➤ **Sa composition**
- **Elle est composée de dix commissaires et du président de l'EPCI (ou d'un vice-président délégué).**
- **Un des commissaires est domicilié en dehors du périmètre de l'EPCI**
- **Les commissaires, ainsi que leurs suppléants en nombre égal, sont désignés par le Directeur départemental des finances publiques**

QUESTIONS SUR CE THEME ?



L'urbanisme au travers des permis de construire et des autorisations de travaux

Le rôle du maire dans le suivi des opérations de constructions et des évaluations

- ➤ **La réforme du droit des sols du 1^{er} octobre 2007**
- **Les communes de plus de 10000 habitants et les EPCI de plus de 20000 habitants instruisent eux-mêmes les demandes d'autorisation d'urbanisme et de permis de construire.**
- **Les autres collectivités** sont tenues de transmettre ces demandes pour instruction aux services de la Direction départementale des territoires (DDT).

Le rôle du maire dans le suivi des opérations de constructions et des évaluations (suite)

- ➤ **Le suivi des dossiers**
- **Transmission des dossiers d'instruction aux directions régionales de l'équipement, de l'aménagement et du logement (DREAL).**
- **Agrégation des informations par les services centraux du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) .**
- **Transmission ensuite à la DGFIP à l'aide de l'interface SITADEL2**

Le rôle du maire dans le suivi des opérations de constructions et des évaluations (suite)

- ➤ **Le constat**
- Une baisse significative des informations transmises à la DGFIP qui peut s'expliquer par la conjoncture mais également par une méconnaissance du dispositif par les collectivités.
- ➤ **Les conséquences**
- -Difficultés dans l'exercice des missions pour la DGFIP.
- -Influence sur l'assiette de la fiscalité directe locale et conséquences budgétaires pour la commune.

Le rôle du maire dans le suivi des opérations de constructions et des évaluations (suite)

- ➤ **Les actions à conduire**
- ➤ **Pour les communes instruisant elles-mêmes les demandes**
- **Transmettre les dossiers à la DREAL**
- ➤ **Pour les autres communes**
- **Annoter le registre des autorisations de travaux des mentions indispensables à la DGFIP**
- **Transmettre régulièrement une copie de ce registre au Pôle Topographique de Gestion Cadastre (PTGC) ou à la DDFiP**

QUESTIONS SUR CE THEME ?



Les modifications de voirie

L'information de l'administration fiscale

- ➤ **Les difficultés**
- **Les modifications demandées par les communes peuvent être:**
 - **-Incomplètes: pas de délibération**
 - **-Volumineuses: plusieurs centaines de locaux concernés**
 - **-Fantaisistes: plusieurs lieux-dits pour une même adresse**
 - **-Trop tardives: pour une prise en compte dans nos applications informatiques**

L'information de l'administration fiscale (suite)

- ➤ **Propositions pour une meilleure prise en compte des changements**
- **Nécessité a minima d'une délibération du conseil municipal.**
- **Informé très en amont la DDFiP pour la prise en compte dans les applications informatiques, dans tous les cas où la commune envisage de modifier massivement la dénomination des voies.**

Les modifications de voirie

- 1. Documents à communiquer au Centre des Impôts Foncier du Mans
- 2. Registre des codes « RIVOLI »
- 3. Suggestion

Les modifications de voirie

Documents à communiquer au CDIF du Mans :

- une copie de la délibération du conseil municipal
- un extrait de plan annoté :
 - Libellé de la voie ;
 - Numéros de voirie ;
 - Nom des locataires (éventuellement).

Les modifications de voirie

Registre des codes « RIVOLI » :

- mise à jour par le CDIF du Mans
- Usage interne :

Codification des voies pour l'ensemble des bases de données fiscales

- Usage externe :

Codification des voies pour les administrations et gestionnaires de réseaux : France télécom, EDF...

Les modifications de voirie

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 sur 1

ANNEE DE MAJ	2011	DEP DIR	720	COM	001 AIGNE	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	M00017							
Propriétaire/Indivision		MBC3XL			M MARTINEZ/FREDERIC EP MERCIER MONIQUE LEONE										Né(e) le 13/11/1953											
2 IMP DU CLOS		72650 AIGNE													à 91 ALGERIE											
Propriétaire/Indivision		MBGG29			MME MERCIER/MONIQUE LEONE EP MARTINEZ FREDERIC MICHEL										Né(e) le 02/05/1952											
2 IMP DU CLOS		72650 AIGNE													à 37 ASSAY											
PROPRIÉTÉS BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	
05	ZH	396		2	IMP DU CLOS	0029	A	01	00	01001	0265549 Z	A	C	H	MA	5M	2231									
					R EXO	0 EUR					R EXO					0 EUR										
REV IMPOSABLE					2231 EUR	COM	DEP					R EXO					0 EUR									
					R IMP	2231 EUR					R IMP					2231 EUR										

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION											LIVRE FONCIER						
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GRSS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
04	ZH	396	2	IMP DU CLOS	0029	0051	1	A		S			9 09	0								
					R EXO	0 EUR																
HA A CA					REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R IMP											0 EUR			
CONT					9 09	MAJ TC											0 EUR					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

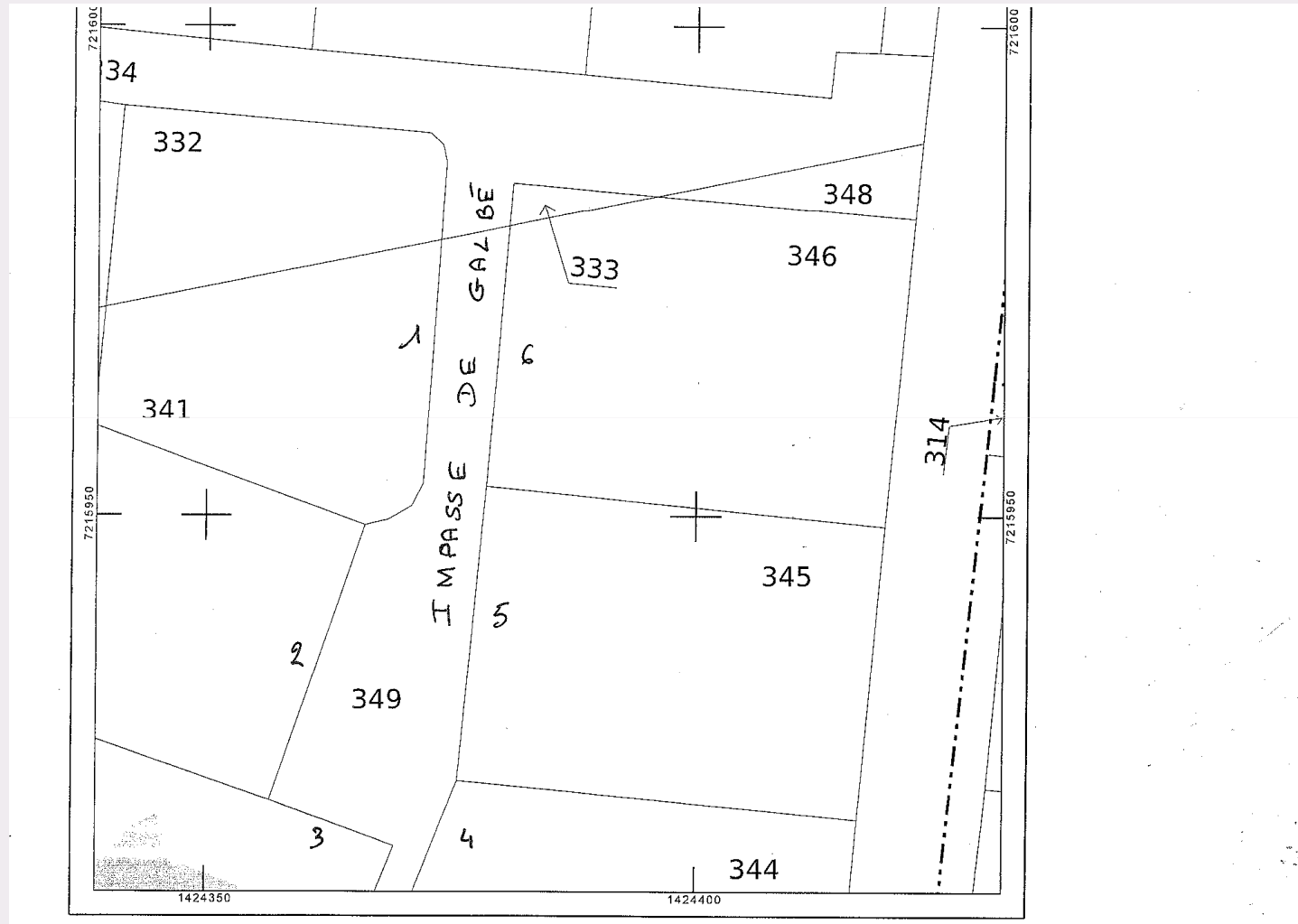
Les modifications de voirie

Suggestion :

Adresser au CDIF du Mans une copie de la délibération accompagnée d'un extrait de plan cadastral (SIG ou www.cadastre.gouv.fr)

- **Libellé de la voie ;**
- **Numéros de voirie ;**
- **Nom des locataires (éventuellement).**

Les modifications de voirie



QUESTIONS SUR CE THEME ?