

LE LANCEMENT DE LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

Trois groupes de locaux sont actuellement distingués pour l'évaluation des biens imposables aux impôts directs locaux :

- les locaux à usage professionnel ou d'habitation (articles 1496 à 1497 du CGI) ;
- les établissements industriels figurant à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant lorsqu'il est soumis au régime réel d'imposition (article 1499 du CGI) ;
- **les locaux commerciaux** et biens divers et les établissements industriels ne répondant pas aux conditions précédentes (article 1498 du CGI). Ce groupe comprend les locaux affectés à un usage commercial (boutiques, supermarchés, ateliers, dépôts), les bureaux, certains locaux utilisés par les administrations publiques et les organismes publics ou semi-publics, les biens divers tels que les hôtels, les salles de spectacle, les stades, les silos, les parkings ... **Trois millions de locaux relèvent ainsi de cette catégorie et sont évalués selon des règles qui leur sont propres.**

I. le système actuel d'évaluation

A. LE PROCESSUS D'ÉVALUATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

L'évaluation des locaux commerciaux permet de déterminer une **valeur locative cadastrale** (VLC) qui représente, en théorie, le loyer annuel que pourrait produire un immeuble.

Elle est calculée par référence au marché locatif à la date du 1er janvier 1970, à partir du descriptif de chaque bien fourni par le propriétaire. Toute évaluation est présentée pour avis à des commissions locales (commissions communale ou intercommunale des impôts directs). De plus, les valeurs locatives sont actualisées chaque année par un coefficient fixé par le législateur. **Le système actuel d'évaluation des locaux commerciaux prévoit trois méthodes d'évaluation.**

1. La méthode par bail tend à diminuer chaque année et ne concerne plus que 4 % des locaux. Elle s'applique aux immeubles loués dans des conditions normales au 1er janvier 1970 et consiste à retenir le loyer pour obtenir une valeur locative.

2. La méthode par comparaison concerne 93 % des locaux commerciaux. Elle concerne les immeubles qui ne peuvent être évalués selon la 1ère méthode. L'évaluation est effectuée par comparaison avec des locaux-types dont la description et les valeurs locatives sont consignées dans des procès-verbaux établis pour chaque commune en concertation avec les commissions locales.

3. La méthode par appréciation directe concerne 3 % des locaux. Elle consiste à appliquer un taux d'intérêt, fixé en fonction du taux des placements immobiliers constatés au 1er janvier 1970, à la valeur vénale de l'immeuble au 1er janvier 1970.

Les nouvelles évaluations ainsi que les procès-verbaux complémentaires sont présentés chaque année pour avis à la commission communale ou intercommunale des impôts directs composée d'élus et de représentants des contribuables.

Les constructions neuves ainsi que les changements de consistance et d'affectation des locaux commerciaux sont régulièrement pris en compte par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) à partir des déclarations des propriétaires, avec un système de surveillance assuré grâce aux permis de construire transmis par les services du MEEDDM.

La référence aux loyers de 1970 est un cadre fixe mais le montant des VLC a été actualisé en 1980 à l'aide de coefficients définis pour chaque département. **Depuis, les valeurs locatives sont actualisées chaque année par un coefficient fixé au niveau national par la loi de finances.**

B. LE SYSTÈME ACTUEL ATTEINT SES LIMITES

La référence au marché locatif du 1er janvier 1970 entraîne des difficultés de mise en œuvre. Les valeurs locatives ne correspondent plus à la réalité du marché locatif et leurs modalités de calcul ne sont plus adaptées

ex : la méthode par comparaison est de plus en plus difficile à appliquer en raison de la disparition progressive des locaux existants au 1er janvier 1970 et du fait que certains types de locaux n'existaient pas en 1970 (complexes cinématographiques, parcs de loisirs).

II. Une proposition de réforme locaux commerciaux

A. LE PROCESSUS D'ÉVALUATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

Le nouveau système d'évaluation pourrait reposer sur les principes suivants :

1. Abandon de la notion de local-type au profit de l'institution d'une grille tarifaire

Un nouveau système de classification des locaux serait adopté, assorti de la fixation de nouveaux tarifs correspondants, avec la création d'une grille tarifaire. Les locaux seraient classés dans des catégories et à chaque catégorie correspondrait un tarif au mètre carré.

L'instauration d'une telle grille permettrait, d'une part, de supprimer la référence aux locaux-types et, d'autre part, de clarifier les modalités d'évaluation des locaux commerciaux.

La classification serait réalisée par sous-groupes et catégories de locaux commerciaux et une nomenclature adaptée serait définie au niveau national.

2. Création de secteurs d'évaluation

Pour rester le plus proche possible des réalités économiques du territoire et tenir compte notamment du développement des intercommunalités, des secteurs d'évaluation délimitant des zones homogènes du marché locatif seraient créés.

En fonction du tissu fiscal, ces secteurs seraient déterminés à un niveau départemental, un secteur pouvant couvrir tout ou partie d'une ou de plusieurs communes. Dans chacun de ces secteurs, des tarifs seraient fixés par catégories.

3. Calcul simplifié de la nouvelle valeur locative de chaque local

La révision pourrait être l'occasion de simplifier le mode de calcul de la valeur locative.



La valeur locative d'un local commercial (VLC) serait égale au produit de sa surface pondérée par un tarif au m². Cette valeur locative serait ensuite ajustée par un coefficient de situation pour tenir compte de la situation particulière du local.

$VLC = \text{surface pondérée du local} \times \text{tarif de la catégorie} \times \text{coefficient de situation}$

La surface pondérée : tiendrait compte de l'affectation et de l'utilisation des différentes parties d'un local.

Le tarif serait celui correspondant à la catégorie du local à évaluer et figurant dans la grille tarifaire du secteur d'évaluation.

La valeur locative pourrait être augmentée ou minorée par application d'un coefficient pour tenir compte de la situation particulière du local dans le secteur d'évaluation.

4. Un rôle décisionnel pour les élus locaux et les usagers au sein des commissions

Le rôle actuel des collectivités locales est réduit. Dans le cadre de la réforme, les représentants des collectivités territoriales et des contribuables pourraient assumer un rôle plus important dans la détermination des valeurs locatives des locaux commerciaux et leur mise à jour. Ce rôle s'exercerait au sein de :

- La commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)
- La commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)

Les travaux à réaliser pour mettre en œuvre la réforme proposée peuvent être schématiquement définis par phases et positionnés dans le temps.

B. LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX



a. Collecte des informations individuelles

La réforme serait faite sur la base d'une collecte exhaustive. Les caractéristiques des locaux et les loyers réels seraient recueillis par déclaration des propriétaires. Les services de la Direction générale des finances publiques assureraient la mise en œuvre pratique de ces déclarations. Un accompagnement (médiations, ...) de cette campagne déclarative serait prévu à destination des propriétaires. Il s'agit de créer une nouvelle obligation déclarative.

b. Classement des locaux dans les catégories

A l'intérieur du groupe des locaux commerciaux une dizaine de sous-groupes, déterminés par décret en Conseil d'Etat, seraient créés en fonction de leur destination (magasins, bureaux, ...) et, dans chaque sous-groupe, les locaux seraient classés en catégories en fonction de leur utilisation (ex : magasins sur rues, supermarchés ... pour le sous-groupe magasins).

c. Elaboration des grilles tarifaires

Les grilles tarifaires seraient élaborées en analysant le marché locatif à partir des loyers réels indiqués sur les déclarations. Une grille tarifaire serait établie au niveau de chaque secteur d'évaluation. A l'intérieur des secteurs chaque catégorie de local aurait son propre tarif au m².



d. Présentation des résultats aux commissions départementales

Les projets de secteurs d'évaluation, de grilles tarifaires et de classement des locaux seraient présentés par les directions départementales de la DGFIP aux commissions qui auraient été créées préalablement.

Ces commissions exerceraient leur rôle décisionnel après examen et modifications éventuelles de ces projets et fixeraient les coefficients de situation.

La CDVL devrait consulter la commission communale ou intercommunale des impôts directs. En cas de désaccord entre ces commissions, la CDIDL serait saisie par une des parties.

e. Application concrète des nouvelles évaluations

Chaque local commercial ferait l'objet d'une nouvelle évaluation à partir des déclarations souscrites par les propriétaires, en appliquant les paramètres d'évaluation arrêtés par les commissions. Des simulations permettraient aux collectivités locales de mesurer les effets de la réforme au niveau budgétaire et des transferts entre contribuables (situation avant/après). La réforme serait ensuite appliquée.

Le dispositif de mise à jour permanente

Il est nécessaire de concevoir un nouveau système permettant de se dispenser de révisions périodiques trop espacées mais aussi permettant de confier un rôle décisionnel accru aux collectivités locales.

I. Un dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives

Un dispositif de mise à jour permanente des secteurs et des tarifs pourrait être intégré aux textes fixant les règles d'évaluation afin d'observer de façon continue l'évolution du marché réel des loyers. Il pourrait s'appuyer sur un suivi exhaustif des loyers qui seraient déclarés chaque année sur un support déclaratif, de préférence une déclaration fiscale existante qui serait aménagée.

La mise à jour serait décidée par les commissions départementales des valeurs locatives des locaux commerciaux.


II. Un dispositif confiant un rôle central aux collectivités locales

Comme pour les différentes phases d'élaboration de la réforme des valeurs locatives des locaux commerciaux, les représentants des collectivités territoriales et des contribuables pourraient assumer un rôle dans la mise à jour permanente des valeurs locatives, dans le cadre des pouvoirs qui leur seraient confiés par la loi.

Ce rôle s'exercerait au sein des deux commissions départementales déjà créées, en matière de mise à jour annuelle des évaluations des locaux commerciaux et de mise à jour permanente des valeurs locatives.

Le Calendrier

Dans la mesure où un projet de texte serait intégré au PLF 2011 et voté par le Parlement fin 2010, le calendrier prévisionnel des travaux pourrait être le suivant

2011	<ul style="list-style-type: none"> - collecte des informations : envoi et exploitation des déclarations - développement et mise au point des applications informatiques 	
Fin 2011 Début 2012	<ul style="list-style-type: none"> - constitution des commissions - classement des locaux - définition des secteurs d'évaluation - élaboration des grilles tarifaires 	
2012	<ul style="list-style-type: none"> - travaux des différentes commissions en tenant compte des délais prévus par les réunions et les éventuels recours - prise en charge des résultats - réalisation de simulations et rédaction d'un rapport 	
2013	<ul style="list-style-type: none"> - présentation des résultats au Parlement 	
2014	<ul style="list-style-type: none"> - intégration dans les rôles des impôts locaux des résultats de la réforme 	