

→ **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.

→ **1<sup>ÈRE</sup> CIBLE : LES LOCAUX PROFESSIONNELS**

La 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. En revanche, 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.

L'article 37 de la loi n° 2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012 a modifié le dispositif applicable pour la révision.

→ **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'EXPÉRIMENTATION 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 sont détaillées dans un rapport remis au Parlement par le Gouvernement en janvier 2012.

Suite à la remise de ce rapport, une commission sénatoriale a mené une étude complémentaire sur les conclusions apportées par le rapport. Ces travaux ont conduit à l'adoption des aménagements suivants (article 37 de la loi n°2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012) :

- le décalage d'un an des opérations de révision ;
- la mise en place d'un dispositif de lissage des fortes variations de cotisations, à la hausse ou à la baisse, en cas de variation supérieure à 200 € et 10 % de la cotisation ancienne. Ce dispositif s'appliquera sur 5 ans ;
- ainsi que des aménagements relatifs à la détermination et l'application du mécanisme correcteur visant à assurer une égale proportion des parts contributives de chaque type de locaux (habitation, locaux commerciaux) avant et après révision : extension du dispositif à la taxe d'habitation et à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, exclusion des locaux industriels évalués selon la méthode comptable de tout impact de la réforme.

## → LES PROCHAINES ÉTAPES

L'expérimentation réalisée en 2011 sera suivie de :

- **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 2016** : 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 2017** : 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.