DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels

Réunion du 29 janvier 2013

Les principes de la révision

Direction départementale des finances publiques de la Sarthe

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

Sommaire

- La nécessité d'une révision
- Les principes d'évaluation de la révision
- Le calendrier général des opérations
- Retours sur l'expérimentation menée en 2011
- Les suites de l'expérimentation
- La préparation de la campagne déclarative 2013

La nécessité d'une révision

- **Les valeurs locatives actuelles datent de 1970 : elles ne reflètent plus la réalité du marché locatif.**
- **Lors de réunions de concertation en 2010, des représentants des associations d'élus locaux, des parlementaires et des organisations professionnelles ont validé la nécessité d'une révision.**
- **Il a été décidé de conduire cette révision par étapes, en commençant par les locaux professionnels (3,3 millions de locaux).**

Les principes d'évaluation de la révision

Un système d'évaluation simplifié

- **L'article 34 de la loi n°2010-1658 de finances rectificative pour 2010 (du 29 décembre 2010) décrit l'intégralité du dispositif de révision des valeurs locatives des locaux professionnels.**
- **Abandon de la notion de local type.**
- **Découpage des départements en secteurs d'évaluation représentant un marché locatif homogène.**
- **Mise en place d'une grille tarifaire par catégorie de local.**
- **La valeur locative est obtenue en multipliant le tarif par la surface pondérée du local, éventuellement corrigé d'un coefficient de localisation.**

Les principes d'évaluation de la révision

La mise en œuvre des opérations de révision

- **Une collecte des informations auprès des propriétaires**

  Tous les propriétaires de locaux professionnels devront souscrire une déclaration, pour chaque local, début 2013.

- **Une exploitation des données par la DGFiP**

  A partir des données figurant sur les déclarations et à l'aide d'un outil spécifique, chaque direction élaborera un projet contenant les nouveaux paramètres d'évaluation : découpage des départements en secteurs, tarifs par catégorie de local ...

- **Le rôle décisionnel des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP)**

  Les projets des directions seront soumis aux commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels. Ces commissions arrêteront les nouveaux paramètres d'évaluation.

Les principes d'évaluation de la révision

Une mise à jour permanente

Un dispositif novateur de mise à jour permanente permettra de rester au plus près du marché locatif local.

- **Une collecte annuelle des informations auprès des exploitants par la DGFiP.**
- **Une actualisation annuelle des tarifs par la DGFiP.**
- **Une possibilité pour les CDVLLP de modifier chaque année les coefficients de localisation.**
- **Une possibilité pour les CDVLLP de modifier les périmètres des secteurs d'évaluation après chaque renouvellement général des conseils municipaux.**

Les principes d'évaluation de la révision

L'intégration des résultats de la révision

- **Une réforme à produit constant (en l'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 à chaque impôt (TFPB, CFE …) et à chaque niveau de collectivité territoriale, pour maintenir la participation fiscale globale de chaque groupe de locaux avant et après révision*.
- **Des transferts individuels seront cependant engendrés entre catégories de locaux, qui seront appliqués de manière progressive.**

  Un dispositif de lissage des évolutions de cotisation a été instauré par la LFR du 16 août 2012 (cf. supra).

* L'aménagement législatif en LFR d'août 2012 a exclu les locaux industriels du calcul de ce coefficient.

Calendrier général des opérations

2011 : une expérimentation sur 5 départements : Hérault, Pas-de- Calais, Bas-Rhin, Paris et Haute-Vienne

- **Simulations des conséquences de la révision**

2012 : travaux complémentaires d'analyse

- **Communication du rapport au Parlement (janvier)**
- **Article 37 de la LFR du 16 août 2012**

2013 : une collecte des informations pour tous les locaux professionnels

- **Une collecte des informations auprès des propriétaires**

  Une campagne déclarative à compter de mi-février 2013.
- **Une exploitation des informations collectées par la DGFiP**

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

Calendrier général des opérations

Fin 2013 : création des commissions départementales (CDVLLP)

2014 : fixation des secteurs et tarifs

- **Travaux des commissions départementales (CDVLLP).**
- **Prise en charge des éléments définitifs par la DGFiP.**

2015 : 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 première fois en 2016.**

Les commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP)

➢ **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.

Retours sur l'expérimentation menée en 2011

Les enjeux de l'expérimentation de 2011

- **Collecter un échantillon de données permettant de simuler les conséquences de la révision dans 5 départements représentatifs.**
- **Tester les modalités de révision auprès des propriétaires.**
- **S'assurer du bon fonctionnement de la nouvelle législation : les secteurs locatifs homogènes, les grilles tarifaires, le calcul des cotisations avec les valeurs locatives révisées.**
- **Prouver la capacité de la DGFiP à conduire une révision sur les 3,3 millions de locaux professionnels.**

Retours sur l'expérimentation menée en 2011

Une expérimentation en grandeur réelle

- **Une collecte exhaustive dans les 5 départements : 400 000 locaux et 200 000 propriétaires avec une nouvelle déclaration (6660 Rev)**
- **Envoi des 400 000 déclarations et exploitation en retour par lecture optique dans les ESI et au SDNC ; test de la télédéclaration**
- **La communication externe et interne**
- **L'accompagnement des usagers**
- **La relance pour les déclarations non déposées**
- **La définition des nouveaux éléments d'évaluation : secteurs géographiques, grilles tarifaires**
- **Le calcul des cotisations avec les valeurs locatives révisées**

Retours sur l'expérimentation menée en 2011

Le déroulement de l'expérimentation

- **86 % des 400 000 déclarations attendues ont été déposées.**
- **29 % des propriétaires ont reçu une relance.**
- **40 % des propriétaires éligibles à la télédéclaration l'ont utilisé.**
- **Dans 13 % des cas il y avait eu un changement de propriétaire ou d'affectation du local non signalé à la DGFiP.**
- **Les services d'assistance de la DGFiP ont pu répondre aux 30 000 propriétaires qui ont demandé des renseignements (à 84 % par téléphone).**
- **La DGFiP a pu exploiter dans les délais les déclarations souscrites, procéder aux découpages en secteurs, fixer les grilles tarifaires par catégories et simuler une taxation avec les valeurs locatives révisées.**

Retour sur l'expérimentation menée en 2011

Les résultats de l'expérimentation

- **Une hétérogénéité des résultats moyens constatés selon les départements et les catégories de locaux**

  Les résultats sont intrinsèquement liés au contexte économique et fiscal et au marché locatif local.

  Résultats moyens constatés sur les 3 catégories qui représentent 75 % du total des locaux professionnels :

	Hérault	Pas-de-Calais	Bas-Rhin	Paris	Haute-Vienne
MAG1 (boutiques et magasins sur rue)	0 %	0 %	+ 6 %	+ 28 %	- 3 %
BUR1 (locaux à usage de bureau situés dans un immeuble de conception ancienne)	- 7 %	+ 21 %	+ 9 %	- 9 %	+ 7 %
BUR2 (locaux à usage de bureau situés dans un immeuble de conception récente)	- 7 %	+ 18 %	- 9 %	-22 %	-2 %

Retours sur l'expérimentation menée en 2011

Les enseignements de l'expérimentation pour 2013

- **Une détente du calendrier de dépôt qui passe de 1 à 2 mois.**
- **La déclaration sera améliorée en intégrant les suggestions formulées, pour une meilleure appréhension par les usagers et pour faciliter la lecture optique (ex : suppression du code NACE).**
- **Des précisions supplémentaires seront fournies aux propriétaires de plusieurs locaux dans un même immeuble (parkings, locaux situés en sous-sol ...).**
- **La télédéclaration sera ouverte à tous les propriétaires, avec pour les propriétaires de nombreux locaux une procédure de téléchargement / dépôt de fichiers regroupant tous leurs locaux.**
- **Le besoin d'accompagner très en amont les collectivités territoriales et les grands propriétaires.**

Les suites de l'expérimentation

L'article 37 de la LFR n°2012-958 du 16 août 2012

Cet article modifie le dispositif de la révision sur différents points :

- **décalage du calendrier des opérations, avec une intégration des résultats de la révision dans les rôles généraux de 2015 (au lieu de 2014 dans le texte initial) ;**
- **exclusion des établissements industriels du calcul et de l'application du coefficient de neutralisation ;**
- **extension du principe de coefficient de neutralisation à la TH et la TEOM ;**
- **mise en place d'un dispositif de lissage des fortes variations de cotisations, à la hausse comme à la baisse, en cas de variation supérieure à 200 € et 10 %.**