

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

- Au cours du mois de juillet 2010, les services de la direction de la législation fiscale (DLF) et de la direction générale des finances publiques (DGFIP) ont engagé une concertation avec les associations d'élus, en vue de préparer la réforme de l'évaluation des valeurs locatives des locaux commerciaux, qui devrait être examinée au Parlement avant la fin de l'année 2010 (PLF 2011 ou PLFR 2010)

1

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

- pourquoi une révision des seuls locaux commerciaux ?
- le système actuel d'évaluation des locaux commerciaux et ses limites
- la réforme de l'évaluation des locaux commerciaux en deux étapes :
  - une révision initiale, instaurant des secteurs d'évaluation, une classification des locaux par sous-groupes et par catégories, ainsi qu'une grille tarifaire au mètre-carré
  - un dispositif de mise à jour permanente
- le choix de départements tests

2

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### Pourquoi une révision des seuls locaux commerciaux ?

- **L'obsolescence des valeurs locatives est plus marquée pour les locaux commerciaux** que pour les locaux d'habitation
  
- La **révision des locaux commerciaux (3 millions) est techniquement moins complexe et politiquement moins sensible** que celle des **locaux d'habitation (46 millions)**

3

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le système actuel d'évaluation des locaux commerciaux

- **Trois groupes de locaux** sont actuellement distingués :
  - les **locaux à usage d'habitation** ou à **usage professionnel** [art. 1496 et 1497 du CGI]
  
  - les **établissements industriels** figurant à l'**actif du bilan** de leur propriétaire ou exploitant (soumis au régime réel d'imposition) [art. 1499]
  
  - le **locaux commerciaux et biens divers** et les **établissements industriels** ne répondant pas aux conditions précédentes [art. 1498]

4

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le système actuel d'évaluation des locaux commerciaux (suite)

- Le groupe des **locaux commerciaux et biens divers** comprend :
  - les locaux affectés à un **usage commercial** (boutiques, magasins, supermarchés et hypermarchés, 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 et de cinéma, les cliniques, les stades, les parcs de loisirs, les silos, les parkings...

5

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le système actuel d'évaluation des locaux commerciaux (suite)

- 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 1<sup>er</sup> janvier 1970**, à partir du **descriptif** de chaque **bien fourni par le propriétaire**
- Tous les **locaux commerciaux existants en 1970** ont été **évalués à partir de la déclaration** que les propriétaires avaient été tenus de souscrire
- Depuis, **toute modification importante** ou **construction nouvelle** donne lieu à une **déclaration du propriétaire** (environ **2 millions chaque année**) déclenchant, si l'augmentation est significative, une **nouvelle évaluation**
- **Toute évaluation** est présentée **pour avis** aux **commissions communales ou intercommunales des impôts directs**
- De plus, les **valeurs locatives** sont **actualisées chaque année** par un **coefficient fixé par le législateur**

6

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le système actuel d'évaluation des locaux commerciaux (suite)

- Le **système actuel d'évaluation des locaux commerciaux** prévoit **trois méthodes d'évaluation** :
  - la **méthode par bail** (4 % des locaux)
  - ou, à défaut, la **méthode par comparaison** (93 % des locaux)
  - et, si cette dernière méthode ne peut pas être utilisée, la **méthode par appréciation directe** (3 % des locaux)

7

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### la méthode par comparaison concerne 93 % des locaux

- 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 communales ou intercommunales** des impôts directs

8

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### les principales étapes de la méthode par comparaison

- Le calcul de la **surface pondérée**, en affectant aux **différentes surfaces du local** un **coefficient**, destiné à tenir compte de leur **utilité effective**
- Le choix, parmi les **locaux-types** de la commune (figurant au procès-verbal de 1970), celui qui présente **le plus de similitudes**
- Le calcul de la **valeur locative 1970** du local (surface pondérée x VL au m<sup>2</sup> du local-type)
- L'application éventuelle d'un **ajustement**, pour tenir compte des **différences** avec le local-type (situation, nature de la construction, état d'entretien, aménagement, importance relative des dépendances)

9

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### la concertation avec les commissions communales et intercommunales

- Chaque **nouvelle évaluation**, 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)
- Ces commissions :
  - sont les mieux à même d'**informer l'administration** des **changements** intervenus dans les immeubles
  - mais n'ont actuellement qu'un **rôle consultatif**

10

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### les changements et actualisations annuels

- Les **constructions neuves**, ainsi que les **changements de consistance et d'affectation** des locaux, sont régulièrement **pris en compte** par la **DGFIP**, à partir des **déclarations des propriétaires**, avec un système de **surveillance** (assuré grâce aux **permis de construire**)
- La référence aux **loyers de 1970** est un **cadre fixe**, mais le **montant des VL** a été **actualisé** en **1980**, à l'aide de **coefficients** définis pour chaque **département**
- Depuis, les **VL** sont **actualisées chaque année**, par un **coefficient fixé nationalement** (en loi de finances)

11

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

### les limites du système actuel

- La référence au **marché locatif** du **1<sup>er</sup> janvier 1970** entraîne des **difficultés** de mise en œuvre et est source d'une **contestation importante**
- Les **évolutions économiques et sociales** :
  - ont été **profondes** au cours de ces dernières décennies
  - et ont eu des **conséquences** sur l'immobilier des **commerces** et des **bureaux**, notamment en ce qui concerne les **loyers**
- Bien que les **VL** soient globalement **revalorisées chaque année**, leurs hauteurs relatives ne correspondent **plus** à la **réalité du marché**

12

## LES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

la méthode par comparaison est de plus en plus difficile à appliquer

- Alors que la **méthode par bail** tend à **disparaître** (en raison notamment de la disparition progressive des locaux qui existaient en 1970), la **méthode par comparaison** est de plus en plus **difficile à appliquer**, en particulier quant à la **mise à jour des procès-verbaux d'évaluation**
- Certains **types de locaux** n'existant **pas en 1970** (complexes cinématographiques, parcs de loisirs), il est nécessaire de recourir :
  - soit à la **comparaison** avec un **local-type** (présentant des caractéristiques souvent éloignées)
  - soit à la méthode par **appréciation directe**

13

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

les deux étapes de la réforme

- La **révision des valeurs locatives des locaux commerciaux** comporte une **réforme approfondie** du fonctionnement de l'**évaluation**, en **deux étapes** :
  - une **révision initiale**, reflétant les situations actuelles
  - un dispositif de **mise à jour permanente**, permettant de prendre en compte les **évolutions du marché** au fur et à mesure qu'elles se produisent

14

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### les objectifs de la réforme

- La **révision initiale** permettrait de **recaler les bases d'imposition** des locaux commerciaux sur les **valeurs de marché**
- Les **valeurs locatives** apparaissent **bien adaptées** aux locaux commerciaux, qui font souvent l'objet de locations
- Le **mode de calcul** de celles-ci serait **simplifié**, en abandonnant la référence à un **local-type**, au profit d'une **grille tarifaire**
- Des **possibilités de mise à jour plus fluide** seront mises en place et un **rôle plus central** sera conféré aux **collectivités locales**

15

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### l'abandon de la notion de local-type, au profit d'une grille tarifaire

- L'instauration d'une **grille tarifaire au mètre carré** permettrait :
  - de **supprimer** la référence aux **locaux-types**
  - de **clarifier** les **modalités d'évaluation** des locaux
- La **classification** serait réalisée, selon une **nomenclature** définie au **niveau national** :
  - par **sous-groupes** (ex : magasins et lieux de vente)
  - et par **catégories de locaux commerciaux** (ex : magasins divers sur rue)

16

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### la création de secteurs d'évaluation

- Afin de rester le plus proche possible des **réalités économiques** du territoire et de tenir compte 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 au **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 catégorie**

17

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le calcul simplifié de la nouvelle valeur locative de chaque local

- La **valeur locative** d'un **local commercial (VLC)** serait égale à :



18

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le rôle décisionnel des élus et des usagers au sein des commissions

- Les **représentants** des **collectivités territoriales** et des **contribuables** pourraient assumer un **rôle décisionnel** :
  - dans les différentes **phases d'élaboration de la réforme**
  - et ensuite, pour la **mise à jour permanente**
  
- Ce rôle s'exercerait au sein de **deux nouvelles commissions départementales**

19

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### la commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)

- Elle pourrait être ainsi **composée** de :
  - **2 membres** représentant le **conseil général**
  - **4 maires** représentant les **communes** (élus ou désignés par l'association départementale des maires)
  - **4 présidents d'EPCI** (élus ou désignés par l'association départementale des maires)
  - **7 représentants des contribuables** :
    - **1** représentant des **notaires**
    - **2** membres issus de la **commission départementale de conciliation des baux commerciaux**
    - **2** membres représentant la **chambre de commerce et d'industrie** désignés par le préfet
    - **2** membres représentant la **chambre de métiers** désignés par le préfet
  - **1** membre représentant l'**administration**

20



## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### la commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)

(suite)

- Elle pourrait assurer un **rôle décisionnel** dans les **différentes phases d'élaboration de la révision foncière des locaux commerciaux**, notamment pour :
  - **délimiter les différents secteurs d'évaluation**, c'est-à-dire découper territorialement le département en **secteurs locatifs homogènes**
  - **fixer les tarifs pour chaque catégorie**
  - **classer les locaux** dans les **catégories**
  - établir le **coefficient de situation particulière**
  
- Les **commissions communales ou intercommunales des impôts directs** existantes seraient **associées** à ces travaux

21



## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)

- Elle pourrait être **présidée** par le **président du tribunal administratif** et composée de **représentants des collectivités territoriales** et des **EPCI**, des **contribuables** et de **l'administration**
  
- Elle serait chargée de **statuer** sur les **désaccords** apparaissant entre :
  - la **commission départementale** des valeurs locatives des locaux commerciaux
  - et une ou plusieurs **commissions communales ou intercommunales**

22

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le déroulement des travaux de mise en œuvre de la réforme : la collecte des informations individuelles

- La réforme serait faite **sur la base d'une collecte exhaustive** (et non par échantillon). Les **caractéristiques des locaux et des loyers réels** seraient recueillies par **déclaration des trois millions de propriétaires**, sur support papier ou par télédéclaration
- La **fabrication, l'envoi, le suivi** et la **réception** de ces **déclarations** seraient assurés par les **services de la DGFIP**, qui assureraient également la **prise en charge** et le **traitement des informations** portées sur ces déclarations

23

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le déroulement des travaux de mise en œuvre de la réforme : le classement des locaux dans les catégories

- À l'intérieur du **groupe des locaux commerciaux**, une **dizaine de sous-groupes** seraient créés en fonction de leur **destination** (magasins, bureaux, hôtels...)
- Dans **chaque sous-groupe**, les locaux seraient classés en **catégories**, en fonction de leur **utilisation** (par exemple : magasins sur rues, supermarchés... pour le sous-groupe magasins)
- La **détermination** des **sous-groupes** et des **catégories** se ferait par **décret** en Conseil d'Etat
- Le **classement** serait effectué **de façon exhaustive et automatisée** pour **tous les locaux commerciaux**, à l'aide des **informations codifiées** figurant sur les **déclarations**

24

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le déroulement des travaux de mise en œuvre de la réforme : l'élaboration 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**
- À l'intérieur des secteurs, **chaque catégorie** de local aurait son **propre tarif au m<sup>2</sup>**

25

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le déroulement des travaux de mise en œuvre de la réforme : la 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 **commission départementale des valeurs locatives (CDVL)** devrait **consulter la commission communale des impôts directs (CCID)**
- En cas de **désaccord** entre ces **commissions**, la **commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)** serait **saisie** par une des parties

26

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le déroulement des travaux de mise en œuvre de la réforme : l'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**

27

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### le déroulement des travaux de mise en œuvre de la réforme : le calendrier

#### année 2011

- **collecte des informations** (envoi et exploitation des déclarations) et **développement et mise au point des applications informatiques**

#### fin 2011 – début 2012

- **constitution des commissions, classement des locaux, définition des secteurs d'évaluation et élaboration des grilles tarifaires**

#### année 2012

- **travaux des différentes commissions, en tenant compte des délais prévus pour les réunions et les éventuels recours, prise en charge des résultats, réalisation de simulations et rédaction d'un rapport**

#### année 2013

- **présentation des résultats au Parlement**

#### année 2014

- **intégration dans les rôles des impôts locaux des résultats de la réforme**<sup>28</sup>

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX un dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives

- Afin d'éviter de lier l'évolution des valeurs locatives à une révision générale, un dispositif de **mise à jour permanente des secteurs et des tarifs** pourrait être intégré au texte de loi
- Ce dispositif permettrait d'**observer de façon continue l'évolution du marché réel des loyers**
- Il s'appuierait sur un **suivi exhaustif des loyers**, qui seraient déclarés chaque année sur un **support déclaratif** (déclaration fiscale existante à aménager)

29

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX un dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives (suite)

- Le **suivi des évolutions** et les **mises à jour** seraient effectués au niveau des **secteurs d'évaluation** et des **catégories de locaux**
- La **mise à jour** serait **décidée** par les **commissions départementales des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)**
- Les **traitements informatiques** mis en œuvre pour la réforme seraient **conservés** et **aménagés** pour intégrer ce suivi

30

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX un dispositif confiant un rôle central aux collectivités locales

- Les **représentants** des **collectivités locales** et des **contribuables** pourraient assumer un **rôle** dans la **mise à jour permanente des valeurs locatives**
- 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 :
  - la commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)
  - la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)

31

## LA RÉFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX le choix de départements d'expérimentation

- Un **test « grandeur nature »** sur **5 ou 6 départements représentatifs** permettrait :
  - de recueillir les **montants des loyers**
  - de réaliser les **travaux de révision**
  - d'effectuer des **simulations**
  - et d'appréhender ainsi toutes les **conséquences** de la révision
- Ces départements devront être **répartis de manière équilibrée** sur le territoire métropolitain, en prenant en compte les **informations** suivantes :
  - densité démographique, nombre de communes, population concernée par la révision
  - nombre de locaux et variété du tissu fiscal, nombre de locaux loués et ceux occupés par le propriétaire

32