

Dernière mise à jour le 22 août 2017

Révision des valeurs locatives des locaux professionnels : des informations sur l'avis de taxe foncière 2017

L'administration fiscale vient d'annoncer sur son site que le prochain avis de taxe foncière comprendra des informations sur la réforme des modalités de révision des valeurs locatives des locaux professionnels ...

Sommaire

- Une réforme initiée dès 2010
- La détermination de la valeur locative
- Le dispositif de la neutralisation
- Les dispositifs de planchonnement et de lissage

L'administration fiscale vient d'annoncer sur son site que le prochain avis de taxe foncière comprendra des informations sur la réforme des modalités de révision des valeurs locatives des locaux professionnels (actualité impots.gouv.fr du 21 août 2017).

Une réforme initiée dès 2010

L'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 a posé le principe de la réforme de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) afin de davantage tenir compte de la réalité des prix du marché. Dans la plupart des cas, ces valeurs n'ont en effet pas été réactualisées depuis les années 1970. Afin de mettre en oeuvre cette réforme, les entreprises ont dû remplir une déclaration relative aux locaux utilisés. Initialement, la déclaration de 2013 devait servir à déterminer la base imposable à la taxe foncière et à la cotisation foncière des entreprises (CFE) à compter de 2016.

À la demande de Christian Eckert, le secrétaire d'État au budget alors en fonction, la réforme a été reportée à 2017 afin de mieux évaluer les conséquences de cette révision sur les entreprises. Cette réforme ne concerne ni les locaux à usage d'habitation ni les locaux industriels évalués selon la méthode comptable.

La détermination de la valeur locative

Désormais, depuis le 1er janvier 2017, tous les locaux professionnels dans le champ d'application de la RVLLP font l'objet d'une nouvelle valeur locative révisée, égale à la surface du bien multiplié par un tarif au mètre carré, éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation.

Chaque bien immobilier fait d'abord l'objet d'un rattachement à une des 38 catégories référencées (selon la nature de l'activité comme les bureaux, les magasins, etc.) et à un secteur d'évaluation correspondant à un marché locatif homogène au sein de chaque département.

Des tarifs au mètre carré ont été déterminés pour chacun de ces secteurs et catégories. La valeur locative obtenue pour chaque bien par multiplication entre ce tarif et la surface peut faire l'objet en plus de l'application d'un coefficient de localisation pour tenir compte de la situation particulière d'une parcelle d'assise.

Ces différents paramètres ont été notifiés et publiés au RAA (recueil des actes administratifs) de chaque département, en juin 2016, dans la plupart des cas.

Sur le site impots.gouv.fr, l'administration fiscale précise également les modalités de mise en place des dispositifs de neutralisation, de planchonnement et de lissage dont le but est d'éviter de trop grandes variations entre les anciennes et nouvelles valeurs locatives.

Extrait impots.gouv.fr, actualité du 21 août 2017

Le dispositif de la neutralisation

Ce dispositif a pour objet d'une part d'éviter que, dans l'attente de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, les locaux professionnels ne subissent une trop forte hausse de leur valeur locative révisée brute et, d'autre part de garantir pour chaque collectivité le maintien de la part respective des locaux professionnels et des locaux d'habitation au sein de l'assiette des impôts locaux.

La proportion contributive des locaux professionnels avant et après révision sera ainsi maintenue à l'identique. Un coefficient de neutralisation est déterminé en 2017 pour chaque impôt (taxe foncière (TF), taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et cotisation foncière des entreprises (CFE)) et pour chaque niveau de collectivité (communes, intercommunalités et départements), et est appliqué sur la valeur locative révisée brute de chaque local. Chaque local professionnel entrant dans le champ de la RVLLP dispose d'une valeur locative révisée neutralisée.

La révision s'effectue à produit constant pour les collectivités territoriales.

Les dispositifs de planchonnement et de lissage

La mise en œuvre de la RVLLP s'accompagne de deux dispositifs destinés à rendre soutenable la réforme, le premier portant sur la valeur locative révisée et le deuxième s'appliquant à la cotisation de taxe foncière ou de cotisation foncière des entreprises :

- le dispositif de « planchonnement » a pour objet de limiter, pour chaque local professionnels, les variations de valeur locative (tant à la hausse qu'à la baisse), sans pour autant les éliminer, en diminuant de moitié l'écart entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative révisée neutralisée ;
- le dispositif de lissage a pour objet d'introduire une progressivité dans les effets de la réforme en lissant dans le temps (sur 10 ans) l'augmentation ou la baisse de cotisation induite par la nouvelle valeur locative révisée. Un montant de lissage est calculé en 2017 et sera appliqué (à la hausse ou à la baisse) sur la cotisation de chaque local professionnel pendant une durée de 10 ans, c'est à dire jusqu'en 2026. Ce montant sera affiché sur les avis de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises.

Les propriétaires de locaux professionnels recevront leur avis de taxe foncière 2017 entre la fin août et la mi-novembre de cette année.

Source :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/professionnel/je-suis-propretaire-ou-je-suis-occupant-dun-local-professionnel>