

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels

Les grandes lignes du projet

Pourquoi est-il nécessaire de réviser les valeurs locatives ?

Cette nécessité résulte d'un double constat :

-Les valeurs locatives sur lesquelles sont assises les impôts locaux la taxe foncière, la taxe d'habitation et la contribution foncière des entreprises sont déterminées selon des règles qui ont près de 40 ans. et Elles peuvent donc être, dans certains cas, éloignées des réalités locales. ;I

-il est important d'asseoir les impôts locaux sur des bases en phase avec la réalité du marché et donc plus équitables.

Le Ministre du Budget des Comptes publics de la Fonction publique et de la Réforme de l'État a donc lancé, depuis l'été 2010, une concertation avec les élus locaux ainsi sur la révision des valeurs locatives en juillet 2010. Cette concertation s'est prolongée qu'avec des représentants des organisations professionnelles et des organismes consulaires depuis l'automne 2010, pour les associer à la mise au point des modalités pratiques de la révision.

Quels locaux seront concernés ?

La révision des valeurs locatives portera tout d'abord sur les locaux professionnels sur lesquels se concentrent le plus de difficultés actuellement, y compris ceux utilisés par les professions libérales. Les locaux industriels évalués selon la méthode comptable en sont exclus de même que les locaux d'habitation. (explication on ne peut pas laisser « certains » locaux industriels car cela semble dire que la plupart seront révisés ce qui n'est pas le cas)

Les grandes caractéristiques du nouveau système

-La référence à un local type est abandonnée au profit de l'instauration d'une grille tarifaire qui permettra de calculer les nouvelles valeurs locatives.

Cette grille tarifaire sera établie par catégories de locaux (commerces, bureaux, ateliers, hôtels.....) et par secteurs géographiques présentant un marché locatif homogène, ces secteurs regrouperont une ou plusieurs communes (ou partie de communes pour les grandes villes) .

Pour établir cette grille tarifaire les informations utiles seront collectées auprès de tous les propriétaires de locaux professionnels et non d'un échantillon.

Chaque année, à partir de 2015 la grille tarifaire sera mise à jour à partir d'un suivi annuel des loyers du marché.

-Les secteurs locatifs seront revus tous les 6 ans, après chaque renouvellement des conseils municipaux.

La création de commissions spécifiques

Dans chaque département, des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels seront constituées. Elles seront composées de représentants des collectivités territoriales et de contribuables. Elles auront un rôle décisionnel sur les opérations de révision et de mise à jour des secteurs locatifs, sur la base des propositions de la Direction Générale des Finances Publiques.

L'expérimentation en 2011 les prochaines étapes

-En 2011 une réunion avec les organisations professionnelles et les organismes consulaires pour les associer à la mise au point des modalités pratiques de la révision.
l'expérimentation sera conduite dans cinq à six départements prévue pour: le Bas-Rhin, l'Hérault, le Pas-de-Calais, Paris et la Haute-Vienne. Ce test grandeur réelle permettra de simuler les résultats de la révision pour les collectivités territoriales et les contribuables. Ces résultats seront repris et commentés dans un rapport au Parlement à l'automne 2011.

Pour mener cette expérimentation Dans le cadre de cette expérimentation, les propriétaires de locaux professionnels seront invités à déposer une déclaration décrivant afin de décrire leur local et d'indiquer le montant annuel des loyers. Chaque propriétaire recevra une déclaration par voie postale à partir du 7 février. Cette déclaration devra être déposée pour le 14 mars 2011.

-généralisation à tout le territoire : travaux menés en 2012 et 2013 pour une prise en compte en 2014.

La généralisation des travaux à l'ensemble du territoire interviendra en 2012, pour une prise en compte des résultats dans la taxation en 2014.