
LA REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

1) LA NECESSITE D'UNE REVISION

Les valeurs locatives actuelles retenues pour les locaux professionnels datent de 1970 et ne reflètent plus la réalité du marché locatif.

Ainsi, la révision de ces valeurs locatives, instaurée par l'article 34 de la loi de finances rectificatives pour 2010, a pour objectif de simplifier et de rendre plus juste les modalités d'évaluation des locaux professionnels en créant une grille tarifaire par catégorie de locaux et par secteurs locatifs homogènes dans un département, avec une mise à jour permanente.

Lors de la campagne déclarative réalisée en 2013, les propriétaires de locaux professionnels ont du indiquer sur leur déclaration, pour chaque local qu'ils possèdent, la catégorie du local, la nature de l'occupation, la surface répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local, et le cas échéant un loyer annuel.

Un avant-projet de paramètres d'évaluation départementaux a ainsi pu être déterminé à partir des données collectées.

2) LE ROLE DES COMMISSIONS

⇒ LES COMMISSIONS SPECIFIQUEMENT CREEES

Deux commissions départementales sont créées spécifiquement et ont un rôle majeur dans le processus de validation des données révisées puisqu'elles fixeront in fine les paramètres départementaux d'évaluation à partir d'un projet initial présenté par l'administration fiscale :

① **La Commission Départementale des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels (C D V L L P)** composée de :

- 10 représentants des Collectivités Territoriales et des E.P.C.I,
- 9 représentants des Contribuables,
- 2 représentants de l'Administration Fiscale.

Des suppléants, en nombre égal aux titulaires, seront également désignés.

Le Président et le Vice-Président de cette commission seront élus lors de la première réunion, parmi les représentants titulaires des Collectivités Territoriales.

② **La Commission Départementale des Impôts Directs Locaux (C D I D L)** présidée par le Président du Tribunal Administratif territorialement compétent et composée de :

- 6 représentants des Collectivités Territoriales et des E.P.C.I,
- 5 représentants des Contribuables,
- 3 représentants de l'Administration Fiscale.

De même, des suppléants, en nombre égal aux titulaires, seront également désignés.

⇒ LES COMMISSIONS DEJA EXISTANTES

Les commissions communales et intercommunales des impôts directs (CCID et CIID) seront également consultées pour donner un avis sur le projet qui aura été validé par la CDVLLP.

Ces commissions auront un rôle décisionnel dans le processus de validation.

A noter que la CDIDL est une « commission d'appel » : elle ne sera consultée qu'en cas de désaccord persistant entre la CDVLLP et les CCID et CIID.

3) LES PRINCIPES DE LA REVISION

⇒ Les travaux de fixation des paramètres d'évaluation vont débuter en Novembre 2014, pour une durée maximale de deux mois à compter de la date de présentation de l'avant-projet par l'administration fiscale, par une phase de consultation de la CDVLLP.

Cette phase a pour objectif de déterminer les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation, à savoir :

- la sectorisation : c'est à dire le découpage du département et de certaines communes en un certain nombre de secteurs locatifs « homogènes » ;
- la grille tarifaire : c'est à dire l'ensemble des tarifs pour chacune des catégories au sein de chaque secteur ;
- les coefficients de localisation : destinés à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation.

A l'issue de ces travaux :

Un mécanisme de neutralisation assurera aux Collectivités Locales une proportion identique de taxation à chaque groupe de locaux (professionnels, d'une part et autres locaux, d'autre part) avant et après la révision.

Par ailleurs, un dispositif de lissage est mis en place, à la hausse et à la baisse pour les variations de cotisations les plus importantes (de plus de 200 euros ou de plus de 10%).

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

- une collecte annuelle des loyers auprès des exploitants par la DGFIP ;
- une actualisation annuelle de la grille tarifaire ;
- la possibilité pour les CDVLLP de modifier chaque année les coefficients de localisation, après avis des CCID/CIID ;
- la possibilité pour les CDVLLP de modifier les périmètres des secteurs d'évaluations après chaque renouvellement général des conseils municipaux (tous les six ans).

4) CALENDRIER

- **Novembre 2014 à Janvier 2015** : Réunions de la CDVLLP
- **Février 2015** : Avis des CCID et CIID sur le projet de la CDVLLP
- **Mars 2015** : en cas de désaccord entre la CDVLLP et les CCID et CIID, recherche de consensus
- **Avril 2015** : si persistance du désaccord, saisine de la CDIDL
- **Mai 2015** : les nouveaux paramètres d'évaluation sont arrêtés
- **Année 2016** : première imposition avec les données révisées.