

## IMPÔTS LOCAUX

# LA REFORME DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES DE 2017, QUELS CHANGEMENTS A ATTENDRE ?

LA FISCALITÉ DIRECTE LOCALE TOUCHE, D'UNE PART, LES PROPRIÉTAIRES (ENTREPRISES ET PARTICULIERS) AVEC LA TAXE FONCIÈRE, ET D'AUTRE PART, L'UTILISATEUR OU LE LOCATAIRE PAR LA TAXE D'HABITATION POUR LES PARTICULIERS ET LA CONTRIBUTION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE) POUR LES ENTREPRISES.

Ces taxes ont pour dénominateur commun d'être basées sur une valeur locative cadastrale représentant en théorie le loyer annuel que produiraient ces propriétés si elles étaient louées. La détermination de cette valeur locative varie selon la nature de l'activité exercée dans le local. Avant d'aborder les changements apportés par la réforme entrant en vigueur, en principe, en 2017 (2), il convient de rappeler les règles actuelles de détermination des valeurs locatives (1).

### 1. COMMENT SONT DÉTERMINÉES LES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES A CE JOUR ?

Les locaux sont classés en trois catégories distinctes : les établissements industriels, les locaux commerciaux et biens divers et les locaux d'habitation ou à usage professionnel.

#### • Les établissements industriels

Il s'agit d'établissements dont l'activité nécessite **d'importants moyens techniques**, que cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre jouent un rôle prépondérant (installations de stockage). Ils peuvent être évalués de deux manières.

La méthode dite « comptable », applicable si les bâtiments et terrains sont à l'actif du bilan (du propriétaire ou de l'exploitant) d'une entreprise soumise à l'impôt sur les bénéfices selon le régime réel. Elle est basée sur les valeurs brutes des bâtiments et terrains figurant à l'actif de l'entreprise auxquelles est appliqué un taux d'intérêt de 8 % pour les terrains et 9 % pour les bâtiments. La valeur obtenue est ensuite revalorisée annuellement par des coefficients fixés par les lois de finances.

La deuxième méthode de valorisation, lorsque le bien n'est pas à l'actif d'une entreprise soumise au régime réel est la méthode dite « particulière » reprenant les règles d'évaluation utilisées pour les locaux commerciaux.

#### • Les locaux commerciaux et biens divers

Ils sont définis comme les biens n'entrant ni dans la catégorie des immeubles d'habitation ou à usage professionnel, ni dans la catégorie des établissements industriels.

Cette catégorie comprend bien évidemment les locaux à usage commercial mais également les locaux à usage agricole ou ceux occupés par les administrations publiques ou établissements d'enseignement.

La détermination de la valeur locative cadastrale brute dépend de plusieurs critères. Si le local existait au 1er janvier 1970 et relevait déjà de cette caté-

gorie, la valeur locative est alors fixée en fonction du loyer à cette même date, lorsque le bien était loué à des conditions normales.

Dans le cas contraire (local nouveau, changement d'affectation après le 1er janvier 1970, loyer jugé anormal ou local occupé par son propriétaire), la valeur locative est fixée **par comparaison** avec celle de locaux de référence choisis dans la commune pour chaque nature et catégorie de locaux. Compte tenu de l'ancienneté des valeurs locatives, les bâtiments sont majoritairement aujourd'hui taxés par comparaison avec d'autres locaux.

À défaut de pouvoir comparer le local avec un local similaire (local atypique), la valeur locative est déterminée par **appréciation directe**, ce qui signifie qu'il est appliqué un taux d'intérêt à la valeur vénale estimée pour le local.

#### • Les locaux d'habitation ou à usage professionnel

Il s'agit des logements ou locaux servant soit à l'exercice d'une activité professionnelle non commerciale soit à l'exercice d'une activité de salarié à domicile.

Leur valeur locative est déterminée **par comparaison** avec des locaux similaires. Cependant, les locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel (château) ou les locaux professionnels spécialement aménagés peuvent faire l'objet d'une valorisation par **appréciation directe**.

La valeur locative de ces biens varie donc en fonction de celle du local de comparaison et de sa superficie laquelle peut faire l'objet d'ajustement (pondération) permettant de tenir compte des différences avec le local pris pour référence, notamment état d'entretien, équipement, situation du bien, superficie relative des pièces, etc...

La valeur locative de base, actuellement utilisée par l'Administration, résulte de la dernière révision générale des évaluations foncières de 1974, effectuée sur la base des valeurs de 1970 et dont les résultats ont été révisés la seule et unique fois en 1980, mis à part les réévaluations annuelles automatiques. Par ailleurs, la détermination des valeurs locatives reste un système extrêmement complexe. Dans un objectif de simplification mais également de réévaluation, la loi de finances du 29 décembre 2010 a prévu une révision des valeurs locatives. Cette révision devait entrer en vigueur initialement à compter de 2014, elle devrait voir le jour en 2017.

### 2. QUELLES MODIFICATIONS APPORTE LA REFORME DE 2017 ?

Pour les locaux industriels, la réforme de 2017 ne modifie pas les méthodes de valorisation comptables et particulières. Toutefois, une catégorie échappant jusqu'alors à la méthode comptable y sera désormais sou-

mise ; il s'agit des locaux industriels figurant à l'actif d'une entreprise exerçant une activité locative.

Pour tous les autres locaux, A partir de 2017, la valeur locative sera déterminée par une nouvelle méthode basée sur l'état du marché locatif ou par voie d'appréciation directe à la date du 1er janvier 2013 (date de référence). Les locaux seront classés en dix catégories. Le classement de chaque propriété bâtie dans les catégories ou sous-groupe, destiné à prendre en compte l'utilisation et les caractéristiques physiques des locaux, est opéré par l'administration fiscale à partir des déclarations souscrites par les propriétaires.

La méthode d'évaluation dite par comparaison avec des locaux types est remplacée par une **méthode tarifaire** fixée à partir des déclarations souscrites par les locataires (DECLOYER) récapitulant le montant des loyers annuels pour chaque type de locaux. Les grilles tarifaires sont fixées par secteur d'évaluation et par catégorie de propriété. Des coefficients de pondération seront appliqués pour tenir compte de l'utilisation effective des différentes parties du bien à évaluer.

Pour les biens atypiques n'entrant dans aucune catégorie, la valeur locative cadastrale sera déterminée par voie d'appréciation directe, laquelle consiste à appliquer un taux de 8 % à la valeur vénale de la propriété estimée.

S'agissant des locaux d'habitation, une révision de la valeur locative a été engagée en 2015 à titre expérimental dans 5 départements : Charente-Maritime, Nord, Orne, Paris, Val-de-Marne. Un tarif au mètre carré sera appliqué à la consistance du local avec une date de référence au 1er janvier 2015. Un nouveau système de classification sera mis en place selon des sous-groupes et catégories de locaux d'habitation telles que les maisons individuelles et leurs dépendances, les appartements en immeubles collectifs, les locaux d'habitation exceptionnels, les dépendances isolées.

Une vigilance particulière devra être portée à la vérification des impôts locaux 2017, qui connaîtront une hausse certaine. Comme lors de la réforme de la taxe professionnelle, il est prévu également un système de lissage sur une période de 10 ans pour atténuer les écarts d'imposition découlant de cette réforme.

Article rédigé par  
Marlène Alonso et  
Alexandra Gasc-Mizian,  
de CADRA,  
Cabinet d'avocats  
en droit des affaires

