

REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS (RVLLP) LES BASES FISCALES DE TAXE FONCIERE (TF) EN SYSTEME REVISE

En 2017, les bases fiscales relatives à la taxe foncière seront déterminées à partir de l'ensemble des valeurs locatives des locaux qu'elles soient révisées (locaux professionnels) ou non (locaux d'habitation et locaux industriels ou au barème).

Les valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux industriels ou évalués au barème prises en compte pour le calcul des bases d'imposition seront les mêmes que celles qui existent aujourd'hui (il s'agit des valeurs locatives déterminées en « système 70 »). La révision des VL des locaux professionnels n'emporte pas de conséquences sur les locaux d'habitation, les locaux industriels et les locaux évalués par barème. En revanche, les valeurs locatives des locaux professionnels seront nouvelles et calculées conformément aux principes posés par l'article 34 de la LFR pour 2010 (voir § I).

L'attention est d'ores et déjà attirée sur le calcul de la valeur locative révisée utilisée comme nouvelle base d'imposition. Il ne s'agit pas **seulement** du produit de la surface pondérée du local par le tarif de la catégorie du local. Des dispositifs présentés ci-dessous (la neutralisation et le planchonnement) viennent atténuer les variations de valeurs locatives observées entre les deux systèmes d'évaluation. Par ailleurs, la nouvelle cotisation sera lissée sur 10 ans.

I – Les valeurs locatives révisées des locaux professionnels

1 – Les valeurs locatives révisées brutes

La valeur locative révisée brute d'un local est égale au produit de la surface pondérée de ce local et du tarif correspondant à la catégorie de ce local (bureau, magasin, hôtel ...) au sein du secteur d'évaluation de situation du bien, le cas échéant majoré ou minoré d'un coefficient de localisation.

Valeur locative révisée brute = Surface pondérée x tarif [x coefficient de localisation]

SURFACE PONDEREE = la surface est pondérée en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local pour l'activité exercée dans les lieux :

- **pondération à 1** pour les **surfaces principales** du local (c'est-à-dire les surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à laquelle le local est totalement ou principalement affecté) – exemples : *espaces de vente accessibles au public, bureaux, salles de réunion...*

- **pondération à 0,5** : pour les **surfaces secondaires couvertes** (c'est-à-dire les surfaces couvertes correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible) – exemples : *réserve, chaufferie, locaux techniques ...* et les **espaces de stationnement couverts** ;

- **pondération à 0,2** : pour les **surfaces secondaires non couvertes** (c'est-à-dire les surfaces non couvertes correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible) - exemples : *aires et lieux de stockage à l'air libre*...et les **espaces de stationnement non couverts**.

TARIF = un tarif a été calculé pour chaque catégorie de local professionnel au sein de chaque secteur locatif homogène dans chaque département, soit **une grille de 38 tarifs pour chaque secteur locatif**. La situation géographique des secteurs locatifs et les grilles tarifaires ont fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs (RAA) de chaque département.

COEFFICIENT DE LOCALISATION = le coefficient de localisation est destiné à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation. Il s'applique au tarif par mètre carré de la catégorie de chacun des locaux professionnels présents sur la parcelle.

Le coefficient de localisation peut prendre cinq valeurs : **0.85, 0.9, 1, 1.10 et 1.15**.

L'application d'un coefficient de localisation signifie que les tarifs par mètre carré des catégories de tous les locaux professionnels de la parcelle concernée seront :

- diminués de 10 % si le coefficient de localisation est égal à 0.9 (et de 15 % s'il est égal à 0.85) ;

- augmentés de 10 % si le coefficient de localisation est égal à 1.10 (et de 15 % s'il est égal à 1.15).

Les coefficients de localisation définis par les commissions départementales ont fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs (RAA) de chaque département.

Remarque : de nouvelles valeurs du coefficient de localisation à la hausse (1,20 et 1,30) ou à la baisse (0,80 et 0,70) pourront être appliquées par les commissions locales à compter des impositions 2018.

2 – Les valeurs locatives révisées qui seront prises en compte pour le calcul des bases fiscales

Dans le cadre de la RVLLP, plusieurs dispositifs vont être mis en œuvre pour atténuer les impacts de la réforme.

La valeur locative révisée brute (*surface pondérée x tarif x coefficient de localisation*) ne va donc pas être utilisée directement dans la détermination de la base d'imposition. Deux dispositifs vont être successivement appliqués pour obtenir la **valeur locative révisée nette** qui permettra de calculer in fine la cotisation : le dispositif de la neutralisation et le dispositif du planchonnement.

- **Le dispositif de la neutralisation**

Ce dispositif a pour objet d'une 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 et d'autre part, d'éviter que, dans l'attente de la révision des valeurs locatives des autres locaux (les locaux d'habitation), les locaux professionnels pâtissent de la hausse de leurs valeurs locatives révisées brutes.

Ainsi, la proportion contributive des locaux professionnels avant et après révision sera maintenue à l'identique. Un coefficient de neutralisation va donc être déterminé, une fois pour toute, **en 2017**, pour **chaque impôt** (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et cotisation foncière des entreprises...) et chaque niveau de collectivité (commune et département, le coefficient de neutralisation communal étant en outre appliqué pour la maille intercommunale), et sera appliqué à la valeur locative révisée brute.

Valeur locative révisée « neutralisée » = valeur locative révisée brute x coefficient de neutralisation

COEFFICIENT DE NEUTRALISATION = ce coefficient est égal au rapport entre :

- d'une part, la somme des valeurs locatives 1970 des locaux professionnels situés dans le ressort territorial de la collectivité (commune, département) actualisées et revalorisées au 1^{er} janvier 2017 ;
- d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées au 1^{er} janvier 2013 de ces propriétés.

Remarque : chaque collectivité ayant son propre coefficient de neutralisation, cela signifie que les valeurs locatives révisées neutralisées de chaque niveau de collectivité seront différentes.

- **Le dispositif du planchonnement**

Ce dispositif a pour objet de limiter les variations extrêmes de valeurs locatives (à la hausse et à la baisse), sans les éliminer, en diminuant de moitié l'écart entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative révisée neutralisée.

Valeur locative révisée « neutralisée » et « planchonnée » = valeur locative révisée neutralisée + ou - planchonnement

PLANCHONNEMENT = (valeur locative 1970 actualisée revalorisée pour 2017 - valeur locative révisée neutralisée) / 2

Si la différence est positive, la moitié de celle-ci est rajoutée à la valeur locative révisée neutralisée

Si la différence est négative, la moitié de celle-ci est soustraite à la valeur locative révisée neutralisée

Exemples de calcul de valeur locative neutralisée et planchonnée :

- **Exemple N°1 :** un magasin de centre ville (MAG1) de 50 m² dont le tarif catégoriel est de 112 € / m², dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est égale à 2 000 €. Par hypothèse dans cet exemple, il n'existe aucun coefficient de localisation et les coefficients de neutralisation sont de 0,3 tant pour la commune que pour le département.

La valeur locative révisée brute est donc égale à $50 \times 112 = 5\,600$ €

La valeur locative révisée neutralisée est égale à $5\,600 \times 0,3 = 1\,680$ €.

Le planchonnement est égal à $(2\,000 - 1\,680) / 2 = 160$ €, la différence de VL est positive :

La valeur locative révisée neutralisée et planchonnée = $1\,680 + 160 = 1\,840$ €.

- **Exemple N°2 :** un bureau de facture ancienne (BUR1) de 100 m² dont le tarif catégoriel est de 182 € / m², dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est égale à 4 000 €. Par hypothèse dans cet exemple, il n'existe aucun coefficient de localisation et les coefficients de neutralisation sont de 0,3 tant pour la commune que pour le département.

La valeur locative révisée brute est égale à $100 \times 182 = 18\,200$ €

La valeur locative révisée neutralisée est égale à $18\,200 \times 0,3 = 5\,460$ €.

Le planchonnement est égal à $(4\,000 - 5\,460) / 2 = -730$ €, la différence de VL est négative :

La valeur locative révisée neutralisée et planchonnée = $5\,460 - 730 = 4\,730$ €.

- **Exemple N°3 :** une grande surface (MAG 5) de 5000 m² dont le tarif catégoriel est de 318 € / m² dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est de 1 000 000 €. La parcelle d'assise de la grande surface est affectée d'un coefficient de localisation de 1,10.
Les coefficients de neutralisation sont différents entre le niveau communal (0,2) et le niveau départemental (0,35).

La valeur locative révisée brute est égale à $5\,000 \times 318 \times 1,10 = 1\,749\,000$ €.

La valeur locative révisée neutralisée est égale :

- pour le niveau communal à $1\,749\,000 \times 0,2 = 349\,800$ €

- pour le niveau départemental à $1\,749\,000 \times 0,35 = 612\,150$ €

Le planchonnement est égal :

- pour le niveau communal à $(1\,000\,000 - 349\,800) / 2 = 325\,100$ €

- pour le niveau départemental à $(1\,000\,000 - 612\,150) / 2 = 193\,925$ €

La valeur locative révisée planchonnée est égale :

- pour le niveau communal à $349\,800 + 325\,100 = 674\,900$ €

- pour le niveau départemental à $612\,150 + 193\,925 = 806\,075$ €.

II – Le calcul des bases fiscales TF 2017

En 2017, les bases fiscales relatives à la taxe foncière seront déterminées à partir de l'ensemble des valeurs locatives des locaux, qu'elles soient révisées (locaux professionnels) ou non (locaux d'habitation et locaux industriels ou au barème).

Illustration des impacts des mécanismes de neutralisation et de planchonnement sur les ressources fiscales des collectivités locales

Remarque préalable : l'exemple ci-dessous est un exemple simplifié à vocation pédagogique pour illustrer le mécanisme de la neutralisation sur les ressources fiscales. Dans les faits, ce mécanisme sera plus complexe puisqu'il devra probablement prendre en compte l'impact des différentes exonérations, compensées ou non compensées, existant au sein de chaque collectivité.

Soit une commune avec une somme des valeurs locatives des locaux professionnels de 3 500 euros et une somme des valeurs locatives des locaux professionnels de 7 000 euros. L'exemple ci-dessous montre le calcul du coefficient de neutralisation (pour un niveau de collectivité et pour un impôt) et les conséquences sur les valeurs locatives révisées brutes issues des données déclarées par le propriétaire.

- **Les valeurs locatives des locaux professionnels avant et après la révision**

Les valeurs locatives des locaux d'habitation ne sont pas impactées ni par la révision, ni par le coefficient de neutralisation, ni par le planchonnement (col.2).

Mode d'évaluation	Locaux professionnels (col.1)				Locaux d'habitation (col.2)
	Local A	Local B	Local C	Total des VL locaux professionnels	Total des VL locaux habitations
VL en système 70	1000	1000	1500	3 500	7 000
VL révisée brute	1000	3500	500	5 000	7 000

- **Le calcul du coefficient de neutralisation**

Le coefficient de neutralisation est égal au rapport entre 3 500 et 5 000, **soit 0,7**.

Le tableau suivant montre que le coefficient de neutralisation a pour but de maintenir la proportion constante des différents groupes de locaux (ici locaux professionnels et locaux d'habitation) avant et après la révision. En effet, le total des VL de tous les locaux avant la révision (10 500) est égal au total des VL de tous les locaux après révision et application du coefficient de neutralisation (10 500). Au sein de ce total, le total des VL des locaux professionnels est identique avant et après révision (3 500).

Le dispositif de planchonnement qui permet de limiter à titre individuel les variations de valeurs locatives avant/après la réforme est neutre également pour les ressources des collectivités.

		Locaux professionnels				Locaux d'habitation	Total tous locaux
		Local A	Local B	Local C	Total locaux	Total	
VL 2013 avant révision		1 000	1 000	1 500	3 500	7 000	10 500
VL 2013 après révision	Sans coefficient de neutralisation	1 000	3 500	500	5 000	7 000	12 000
	Avec coefficient de neutralisation (0,7)	700 (=1 000 * 0,7)	2 450 (= 3 500 * 0,7)	350 (=500 * 0,7)	3 500	7 000	10 500
	Avec planchonnement des valeurs locatives	850 = (700 + (1 000 - 700) / 2)	1 725 = (2 450 + (1 000 - 2 450) / 2)	925 = (350 + (1 500 - 350) / 2)	3 500	7 000	10 500

On illustre dans cet exemple que la première année, l'application du coefficient de neutralisation et du planchonnement aux valeurs locatives révisées de chacun des locaux professionnels modifie la répartition au sein du groupe des locaux professionnels, mais laisse totalement inchangée l'enveloppe perçue par la commune (et l'enveloppe contributive relative aux locaux professionnels).

De fait, toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire en l'absence de toute modification de taux, de modification de valeur locative des locaux existants ou de la prise en compte de nouveaux locaux), le produit fiscal à disposition des collectivités locales n'augmentera pas ou ne diminuera pas suite à la révision tant que ce coefficient de neutralisation sera appliqué.
