

# La réforme des valeurs locatives : la révision des valeurs locatives cadastrales des locaux professionnels prend son envol

**L'année 2017 sera la première année de taxation sur la base des valeurs locatives révisées pour la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de cotisation foncière des entreprises (L. n° 2015-1789 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015, art. 48).**

Il faudra attendre l'année 2018 pour voir la réforme s'appliquer aux cotisations sur la valeur ajoutée des entreprises.

Ces éléments de calendriers posés, l'on indiquera que la révision des valeurs locatives des locaux professionnels s'applique aux locaux visés aux articles 1498, 92 et 1497 du CGI. En revanche en sont exclus, les locaux industriels et professionnels évalués selon la méthode comptable prévue à l'article 1499 ou selon le barème prévu à l'article 1501 du même code.

Les valeurs locatives des locaux professionnels sont désormais calculées en fonction des loyers réels constatés.

Concrètement, chaque local est rattaché à l'une des 38 catégories prévues par la loi et un secteur d'évaluation représentant un marché locatif homogène au sein de chaque département (les communes sont donc plus ou moins divisées en secteurs : par exemple SEVRES (92) est divisée en 15 secteurs ; alors que SCEAUX (92) d'une population similaire est divisée en 32 secteurs).

Au sein de chaque secteur d'évaluation des tarifs au mètre carré sont déterminés pour chaque catégorie de locaux. Ces tarifs peuvent être pondérés par des coefficients de localisation afin de tenir compte de la situation particulière de certaines parcelles.

Les délimitations des secteurs d'évaluation, les tarifs et les coefficients de localisation ont été arrêtés par les commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) (L. n°2010-1658 du 29 décembre 2010, art. 34) après consultation des commissions communales et intercommunales des impôts directs (CGI, art. 1650 et 1650 A).

Il était prévu qu'en cas de désaccord de ces commissions, les éléments précités devaient être arrêtés par la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL) dans un délai de trente jours ; passé ce délai, c'est le Préfet qui arrêtaient les paramètres départementaux.

Ces décisions ont été pour la majorité des départements publiés en juin 2016 au sein du Recueil des Actes Administratifs.

Toutefois pour éviter les bouleversements inhérents à un changement de mode de calcul des règles de l'imposition et permettre à la révision de s'effectuer à produit constant pour les collectivités territoriales, des dispositifs de planchonnement et de lissage ont été mis en place afin de différer dans le temps les effets de la réforme.

À grands traits, le dispositif de « planchonnement » a pour objet d'encadrer les variations de valeur locative en diminuant de moitié l'écart entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative.

Pour sa part, le dispositif de lissage permet de permettre à la réforme de produire ses effets progressivement sur une période de 10 ans en lissant l'augmentation ou la baisse de cotisation induite par la nouvelle valeur locative révisée. Concrètement, cela se traduira par l'ajout ou le retrait d'une somme de lissage sur la cotisation de chaque local professionnel.

Désormais, le régime est connu et pourra entrer peu à peu en vigueur afin de produire pleinement ses effets en 2026.

#### Sources :

- CGI, art. 92, 1497-1498 et 1650
- L. n° 2015-1789 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015, art. 48
- L. n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, art. 34
- « La révision des valeurs locatives cadastrales des locaux professionnels (RVLLP) est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 » – DGCL, 19 septembre 2017