



IMPÔTS LOCAUX UN VENT NOUVEAU SOUFFLE SUR LES VALEURS LOCATIVES !

APRÈS TROIS REPORTS SUCCESSIFS, LA RÉFORME DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX EST FINALEMENT ENTRÉE EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2017, DANS LA DISCRÉTION LA PLUS ABSOLUE...

Mais de quoi s'agit-il ?

Cette réforme vise à **dépoussiérer** les méthodes d'évaluation des locaux commerciaux, vieilles de près d'un demi-siècle, tout en conservant le principe d'une valeur locative égale au produit d'une surface pondérée par un tarif au m².

Pour mémoire, la date de référence de la valeur locative de base servant à l'établissement des taxes foncières et cotisations foncières des entreprises était le 1^{er} janvier 1970 (cf. notre article « L'automne : la saison des impôts locaux » en page 89 du n° 6 de votre revue).

Une nouvelle valeur locative contemporaine et dynamique

Cet ancrage passéiste cède le pas à une **valeur locative millésimée 2013**.

Afin d'éviter les écueils des méthodes antérieures, il est prévu une mise à jour annuelle en fonction de l'évolution des marchés locatifs, telle qu'elle ressort des déclarations de loyers souscrites par les locataires avec leur liasse fiscale.

Des paramètres d'évaluation désormais prédéfinis

Les départements ont été divisés en **secteurs d'évaluation**, supposés homogènes au regard de la moyenne des loyers déclarés par les propriétaires en 2013.

Dans chaque secteur et pour chacune des **39 catégories de locaux** prédéfinies par décret (ex. MAG 1 : boutiques et magasins sur rue de moins de 400 m²; DEP 2 : lieux de dépôt couverts...), un tarif au m² a été arrêté par des commissions ad hoc à partir des loyers moyens constatés.

Ce tarif peut éventuellement être ajusté par le biais d'un **coefficient de localisation** affecté par les commissions à certaines parcelles. Ces coefficients sont néanmoins prédéfinis par la loi (+/- 10%, +/- 15%).

Pour un local donné, la valeur locative est donc égale au **produit du tarif unitaire** de la catégorie de rattachement (éventuellement ajusté du coefficient de localisation) **par la surface pondérée** dudit local. Cette surface est déterminée en appliquant aux surfaces réelles les pondérations prédéfinies par décret : 1 pour la partie principale, 0,5 pour les parties secondaires couvertes et 0,2 pour les parties secondaires non couvertes.

Le législateur ayant supprimé les ajustements antérieurement applicables et strictement prédéfini les paramètres d'évaluation, **il n'est plus tenu compte des spécificités propres à chaque local**, sources jusqu'alors de nombreux contentieux.

De surcroît, l'exclusion de la remise en cause de la délimitation des secteurs ou de la détermination des tarifs réduit les motifs de contestation.

Une intégration progressive des effets de la réforme selon un schéma complexe

Selon la DGFIP, **les nouvelles bases imposables seraient**, macro-économiquement, **proches du triple des anciennes bases ...**

Pour endiguer ce tsunami annoncé, trois dispositifs seront cumulativement appliqués dès 2017 :

- un **coefficient de neutralisation**, appliqué à la base et visant à respecter le principe d'une réforme à produit fiscal constant,
- une réduction de moitié de la variation des bases induite par la réforme (système dit de « **planchonnement** » prévu pour 9 ans),
- un **lissage** de la variation des cotisations induite par la réforme, qui sera intégrée par 1/10^{ème}.

Ces dispositifs n'étant que temporaires, espérons que, si la réforme arrive à son port de destination, le lest des impôts locaux ne fasse pas sombrer les redevables...

Notre cabinet d'avocats vous accompagne pour maîtriser le coût fiscal de vos immeubles, depuis la réflexion sur les modalités de leur détention jusqu'à la validation, voire la contestation, des impositions les concernant.



20, avenue de l'Agriculture
63100 Clermont-Fd
04 73 14 54 10
avocats@cabinet-nicorosi.fr
www.cabinet-nicorosi.avocat.fr

