



L'AUTOMNE : LA SAISON DES IMPOTS LOCAUX

Ces impôts (et leur cortège de taxes annexes) ont chacun leur vocabulaire et leurs spécificités, mais ils reposent sur une notion unique : **la valeur locative de base**.

En effet, à chaque immeuble est affectée, par l'administration fiscale, une valeur locative de base déterminée selon une

méthode qui **dépend de la nature du local** (local d'habitation, local industriel, local commercial). Hormis pour les établissements industriels, cette valeur locative de base est aujourd'hui encore représentative d'une valeur datant de 1970.

L'automne marque la chute des feuilles... d'impôts : taxes foncières, taxe d'habitation et, un peu plus tard dans la saison, cotisation foncière des entreprises. Naissent alors sanglots longs (« encore en augmentation ! ») et interrogations : « sont-ils correctement calculés ? » ...

Quelques éléments de réponse...

À cette valeur locative de base, unique, sont **appliqués divers coefficients et abattements selon l'impôt** concerné. Ces modalités de calcul peuvent être schématisées comme ci-dessous.



Dès 2017, s'agissant des locaux commerciaux, et dès 2018, s'agissant des locaux d'habitation, les méthodes de détermination des bases imposables devraient cependant changer : la référence à l'année 1970 devrait disparaître au profit d'une **valeur locative de base contemporaine** de l'année d'imposition.

Mais l'hiver et les lois de finances qui l'accompagnent sont parfois sources de surprises : un quatrième report de la réforme des valeurs locatives des locaux commerciaux ne peut être exclu...

Quant à la réforme des valeurs locatives des locaux d'habitation, le rapport prévu pour être remis au Parlement à l'automne 2015 n'est toujours pas disponible...

Notre cabinet d'avocats vous accompagne pour maîtriser le coût fiscal de vos immeubles, de 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

