

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 décembre 2013

PLFR 2013 - (N° 1547)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 460

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 28 , insérer l'article suivant:

I. – Une expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile est menée, en 2015, selon les modalités et les principes définis aux III à IX du présent article, dans cinq départements représentatifs désignés par arrêté du ministre chargé du budget.

II. – A. – Le Gouvernement transmet au Parlement, au plus tard le 30 septembre 2015, un rapport sur l'expérimentation prévue au I du présent article.

Ce rapport retrace les conséquences de la révision pour les contribuables, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et l'État. Il examine les modalités selon lesquelles la révision s'effectue à produit fiscal constant pour les collectivités territoriales. Il s'attache notamment à mesurer :

- les transferts de fiscalité entre les catégories de contribuables;
- l'impact de la révision sur les potentiels financier et fiscal des collectivités territoriales.

Pour les immeubles d'habitations à loyer modéré attribués sous condition de ressources, d'une part, et des habitations louées sous le régime de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, d'autre part, le rapport présente des simulations reposant, notamment, sur les hypothèses suivantes : l'application à ces locaux des tarifs déterminés en application du V, le cas échéant corrigés pour tenir compte de leurs spécificités, ou la détermination pour ces locaux de secteurs d'évaluation et de tarifs propres adaptés à leurs spécificités.

B. – Au vu du rapport prévu au A et de celui relatif à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels prévu au XXI de l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, la loi détermine les modalités et le calendrier de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile.

III. – La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est déterminée à la date de référence du 1^{er} janvier 2015.

IV. – A. – La valeur locative de chaque propriété ou fraction de propriété mentionnée au I est déterminée en fonction de l'état du marché locatif. Elle tient compte de la nature, de la situation et de la consistance de la propriété ou de la fraction de propriété considérée.

La valeur locative des locaux présentant un caractère exceptionnel peut être déterminée par voie d'appréciation directe définie au VIII.

B. – Les propriétés du groupe constitué par les locaux mentionnés au I sont classées en fonction de leur nature dans les quatre sous-groupes suivants :

1° Les maisons individuelles et leurs dépendances ;

2° Les appartements situés dans les immeubles collectifs et leurs dépendances ;

3° Les locaux d'habitation qui présentent un caractère exceptionnel ;

4° Les dépendances isolées.

Les propriétés des trois premiers sous-groupes sont classées par catégorie en fonction de leur consistance. Les dépendances du quatrième sous-groupe sont classées par catégorie en fonction de leur utilisation.

V. – La consistance des propriétés ou fractions de propriétés relevant des trois premiers sous-groupes s'entend de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, excepté les planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, majorée de la superficie au sol de leurs dépendances affectée de coefficients.

Pour les propriétés ou fractions de propriétés relevant du quatrième sous-groupe, la consistance s'entend de la superficie au sol.

VI. – A. – Il est constitué, dans chaque département, un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou parties de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène.

B. – 1° Les tarifs par mètre carré sont déterminés à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence mentionnée au III.

Pour la détermination de ces tarifs, il n'est pas tenu compte des loyers des locaux donnés en location, à la date de référence ci-dessus :

- par les organismes d'habitation prévus à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et attribués sous condition de ressources ;

- sous le régime de la réglementation des loyers établie par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

2° Lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être retenus, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation.

À défaut d'éléments suffisants ou ne pouvant être retenus au sein du même secteur d'évaluation, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués pour des propriétés de la même catégorie ou, à défaut, du même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de loyers similaires, dans le département ou dans un autre département.

VII. – La valeur locative des propriétés mentionnées au I est obtenue par application d'un tarif par mètre carré déterminé conformément au B du VI à la consistance du local définie au V ou à défaut de tarif par voie d'appréciation directe mentionnée au VIII.

VIII. – Lorsque le premier alinéa du A du IV n'est pas applicable, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe en appliquant un taux à définir dans le cadre de l'expérimentation à la valeur vénale de l'immeuble, telle qu'elle serait constatée à la date de référence définie au III si l'immeuble était libre de toute location ou occupation.

À défaut, la valeur vénale d'un immeuble est déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence prévue au III par comparaison avec celle qui ressort de transactions relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstruction à la date de référence précitée.

IX. – Les propriétaires des biens mentionnés au I sont tenus de souscrire une déclaration précisant les informations relatives à chacune des propriétés qu'ils détiennent dans les départements mentionnés au I, dont notamment le montant annuel du loyer exigible au 1^{er} janvier 2015 pour celles données en location. Cette déclaration est souscrite, le cas échéant, par voie dématérialisée pour les propriétaires des biens situés dans le département de Paris.

X. – À l'article 1729 C du code général des impôts, après la dernière occurrence de l'année : « 2010 » sont insérés les mots : « ainsi qu'au VIII de l'article 28 *bis* de la loi n° du de finances rectificative pour 2013 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Conformément aux engagements pris dans le cadre du pacte de confiance et de responsabilité conclu le 16 juillet dernier, le Gouvernement s'est engagé à étendre la révision des valeurs locatives à l'ensemble des locaux d'habitation.

Dans le cadre de la concertation relative à la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation engagée le 11 septembre dernier, il a été convenu, compte tenu de l'importance de cette réforme, d'engager dans un premier temps une expérimentation. Ces travaux pourront, le moment venu, alimenter ceux qui seront conduits par le Gouvernement dans le cadre de la remise à plat de la fiscalité.

C'est l'objet de la proposition de loi déposée par M. François Marc, rapporteur général de la commission des finances du Sénat, que le gouvernement souhaite reprendre dans le cadre du présent projet de loi de finances rectificative, que de définir les principes de cette expérimentation. et de prévoir son évaluation dans le cadre d'un rapport qui sera remis par le gouvernement au plus tard le 30 septembre 2015. Cette expérimentation serait conduite à partir de fin 2014 et début 2015 dans cinq départements. La concertation engagée le 11 septembre dernier serait poursuivie en 2014 afin de préciser, notamment, le contenu du rapport et les modalités de l'expérimentation (définition des catégories de locaux, coefficients applicables aux dépendances ...).

Le rapport s'attachera à expertiser notamment les conséquences de la révision pour les contribuables, et analysera l'impact d'une démarche à produit fiscal constant pour les collectivités locales.

Pour l'expérimentation, les principes mis en œuvre dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels seraient repris et adaptés aux spécificités des locaux d'habitation.

Ainsi, la classification actuelle et la notion de local de référence seraient abandonnées au profit d'un classement par tranche de surface (consistance), de l'institution de grilles tarifaires et de secteurs d'évaluation. Les tranches de surfaces s'appuieraient sur des catégories qui existent déjà, par exemple dans les études de l'INSEE. De même, la surface prise en compte se référerait à la surface dite « Carrez », mieux comprise des propriétaires que les équivalences superficielles actuelles complexes et obsolètes. Chaque secteur d'évaluation correspondrait à un marché locatif homogène, c'est-à-dire à une ou plusieurs communes ou sections cadastrales dans lesquelles les loyers au mètre carré sont compris dans un même décile défini à partir du loyer moyen au mètre carré^[1].

Pour la conduite de cette expérimentation, une déclaration serait souscrite par les propriétaires de locaux d'habitation situés dans les départements d'expérimentation qui seront désignés par arrêté du ministre chargé du budget. Il est en effet nécessaire pour la qualité de l'expérimentation de donner une base légale à l'obligation déclarative des usagers propriétaires de locaux d'habitation.

La déclaration à souscrire permettrait de recueillir l'ensemble des informations utiles, y compris des informations permettant d'étudier la faisabilité d'un coefficient correcteur tenant compte de l'état du local (coefficient d'entretien). Cette déclaration prendra la forme d'un formulaire papier et d'une téléprocédure, au choix de l'utilisateur. Dans le cas du département de Paris, compte tenu de l'importance du nombre de locaux d'habitation (2 millions), les propriétaires seront obligés, si ce département est retenu pour participer à l'expérimentation, d'utiliser la téléprocédure. Cette obligation permettra de tester la pertinence de ce canal déclaratif comme canal unique dans le cadre d'une généralisation de la révision.

Au vu des résultats de cette expérimentation et des enseignements tirés de la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, notamment en ce qui concerne les

commissions locales, le législateur pourra décider de généraliser la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, qui s'opèrera à produit constant.

Les premiers travaux pourraient intervenir en 2016. L'année 2017 serait consacrée à la fixation des secteurs d'évaluation, des grilles tarifaires et, le cas échéant, les coefficients de localisation voire d'entretien par des commissions locales dont la composition serait prévue par la loi généralisant la révision. Les résultats de la révision pourraient alors être intégrés dans les bases des impôts directs locaux à l'automne 2018.

Les modalités actuelles d'évaluation des locaux d'habitation et d'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ne sont pas modifiées pendant la durée de l'expérimentation.

[\[1\]](#) Cf. rapport au Parlement sur les conséquences de l'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, page 53.