

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 novembre 2015

PLF POUR 2016 - (N° 3096)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° II-998

présenté par  
M. Goldberg

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 39, insérer l'article suivant:**

I. – Une expérimentation de la révision des valeurs locatives des propriétés non bâties est menée, en 2016, selon les modalités et les principes définis aux III à IX, 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 2016, un rapport sur l'expérimentation prévue au I.

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 :

1° Les transferts de fiscalité entre les catégories de contribuables ;

2° L'impact de la révision sur les potentiels financier et fiscal des collectivités territoriales, la répartition des dotations de l'État et les instruments de péréquation.

B. – Au vu du rapport prévu au A du présent II, de celui relatif à la révision des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile prévu au A du II de l'article 74 de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 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 propriétés non bâties.

III. – La valeur locative des propriétés non bâties mentionnées au I du présent article est déterminée à la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

---

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 et de la situation 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 propriétés non bâties mentionnées au I sont classées en fonction de leur nature dans les treize sous-groupes suivants :

1° Terres cultivées ;

2° Prés et prairies naturels, herbages et pâturages, peupleraies ;

3° Vergers et cultures d'arbres et arbustes fruitiers, et assimilés ;

4° Vignes ;

5° Bois, aulnaies, saussaies, oseraies, et assimilés ;

6° Lacs, étangs, mares, abreuvoirs, fontaines, et assimilés ; canaux non navigables et dépendances : salins, salines et marais salant, landes, pâtis, bruyères, marais, tourbières, et assimilés ;

7° Carrières, ardoisières, sablières et assimilés ;

8° Jardins autres que les jardins d'agrément et terrains affectés à la culture maraîchère, florale et d'ornementation, pépinières, et assimilés ;

9° Terrains à bâtir, rues privées, et assimilés ;

10° Terrains d'agrément, parcs, jardins, pièces d'eau, et assimilés ;

11° Chemins de fer, canaux de navigation et dépendances ;

12° Sols des propriétés bâties et des bâtiments ruraux, cours et dépendances, et assimilés.

V. – La consistance des propriétés ou fractions de propriété relevant des sous-groupes mentionnés aux 1° à 13° du B du IV 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 commune 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 sous-groupes de propriétés à la date de référence mentionnée au III.

2. 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 du

même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de loyer 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.

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 même I, dont notamment le montant annuel du loyer exigible au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour celles données en location. Cette déclaration est souscrite, le cas échéant, par voie dématérialisée.

X. – À l'article 1729 C du code général des impôts, après les mots: « pour 2013 », sont insérées les références : « ou au VIII de l'article de la loi n° du de finances pour 2016 ».

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans le prolongement des travaux de révision des valeurs locatives des locaux professionnels et des locaux d'habitation, il est proposé de lancer une expérimentation sur les révision des valeurs locatives des propriétés non bâties. Cette démarche se situe dans le cadre de la mission parlementaire de la Commission des affaires économiques sur la mobilisation du foncier privé en faveur du logement actuellement en cours.

Cette expérimentation serait conduite à partir de début 2016 dans cinq départements. 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 de l'expérimentation de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation seraient repris et adaptés aux spécificités des propriétés non bâties.

Ainsi, seraient utilisés un classement par nature de terrains et l'institution de grilles tarifaires et de secteurs d'évaluation. 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.

Pour la conduite de cette expérimentation, une déclaration serait souscrite par les propriétaires de propriétés non bâties 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. Cette déclaration prendra la forme d'un formulaire papier et d'une téléprocédure, au choix de l'utilisateur.

Au vu des résultats de cette expérimentation et des enseignements tirés de la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et de l'expérimentation de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, notamment en ce qui concerne les commissions locales, le législateur pourra décider de généraliser la révision des valeurs locatives des propriétés non bâties, qui s'opérera à produit constant.

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