

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 décembre 2017

PLFR POUR 2017 - (N° 499)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 32

présenté par
Mme Lacroute

ARTICLE 17

Substituer à l'alinéa 19 les deux alinéas suivants :

« C. – La surface pondérée d'un local est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties, réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives.

« Ces coefficients, ainsi que les conditions d'application de ces derniers aux différentes surfaces d'un local, selon sa catégorie d'appartenance déterminée dans les conditions prévues au I, sont définis par décret. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La révision des valeurs locatives pour les locaux professionnels est entrée en vigueur cette année. Son esprit de simplification et de sécurisation juridique des bases d'imposition, tant pour les collectivités que pour les contribuables, mériterait de préciser les règles de prises en compte des surfaces pondérées ainsi que les conditions de rattachement d'un local à une catégorie tarifaire.

En effet, la révision des valeurs locatives a été faite dans l'idée de mettre fin à une définition jurisprudentielle des bases liée au flou qui encadrerait les évaluations dans le système non révisé. Or, la révision des valeurs locatives entrée en vigueur cette année risque bien de ne pas tenir cette promesse en omettant de définir précisément les conditions individuelles de rattachement d'un local à une catégorie tarifaire et les règles de répartition entre surfaces principales et surfaces secondaires, qui ne sont actuellement définies que dans les notices annexées aux déclarations, avec une portée juridique nulle.

Le décret pris en application du V de l'article 34 ne mentionne en effet qu'une condition de « valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale du local », imprécision qui ouvre la voie à

de nombreux contentieux à traiter par les services d'assiette de la DGFIP, et dont les issues incertaines fragiliseraient les recettes des collectivités territoriales, ainsi que celles de l'État qui prend à sa charge les dégrèvements contentieux tant que les valeurs locatives recalculées ne sont pas intégrées dans les impositions perçues par les collectivités.

Par exemple, pour les bureaux, les surfaces d'utilisation réduites doivent comprendre les locaux d'archivage situés en sous-sol, ainsi que les armoires électriques ou les espaces de connectique. Certains contribuables pourraient être tentés de déclencher des procédures contentieuses afin de diminuer le montant de leurs impôts fonciers en incorporant des surfaces principales (comme les couloirs ou les sanitaires par exemple) en surfaces secondaires (qui sont minorées de 50 %, voire 80 % pour les surfaces extérieures).

Par ailleurs, ces imprécisions sont source d'inégalités entre contribuables dans la mesure où certains seront imposés selon des déclarations remplies dans le respect des notices annexées, tandis que d'autres, mieux avertis, seront imposés sur la base de déclarations remplies à partir de leur propre interprétation de ce qui constitue une surface ayant « une valeur d'utilisation réduite ».

Cet amendement vise donc à ce que les décrets précisant la classification des locaux et la pondération des surfaces soient complétés par la mention des conditions, décrites de façon précise, de rattachement d'un local à une catégorie et de l'éligibilité ou non par type de surface et par catégorie de local, à une pondération.

Il est utile de préciser que, une fois cet amendement adopté, l'État devra mettre à jour les décrets avant l'établissement des impositions dues au titre de 2018, à des fins de sécurisation des bases d'imposition dues au titre de cette année.