



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

calcul

Question écrite n° 68556

Texte de la question

M. Jean-Marie Morisset appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur la refonte des valeurs cadastrales. Le cadastre, dont l'objectif est avant tout fiscal, détermine la « valeur locative » de chaque parcelle et de chaque local. Il s'agit de données forfaitaires résultant d'un classement des biens immobilier qui servent de base aux impôts locaux mais n'ont que de très lointains rapports avec les valeurs de marché, qu'elles soient locatives ou vénales. Dans son rapport public 2009, la Cour des comptes note que le processus d'établissement des bases cadastrales est à la fois complexe, fragile, et d'un coût mal défini. L'absence de révision générale des bases depuis 1970, conduit à une situation qu'elle juge obsolète et inéquitable. Elle préconise la simplicité des procédures, la transparence pour le contribuable, et des garanties de stabilité pour les finances locales. La Cour recommande ainsi : une meilleure sécurisation des procédures d'évaluation des valeurs cadastrales en mettant en place une véritable « traçabilité » et des contrôles de premier et de second niveau ; la mise en oeuvre d'un programme d'actualisation des bases existantes à travers des vérifications sélectives régulières des locaux ; l'instauration d'outils de suivi permettant de mesurer précisément les gains de productivité obtenus par la fusion des centres des impôts et des centres des impôts fonciers ; la clarification des relations avec les collectivités territoriales ; et la fin de l'opacité qui entoure l'assiette de la fiscalité locale pour le contribuable, en portant à sa connaissance, les calculs qui ont déterminé la valeur cadastrale du local concerné. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les suites qu'il entendra réserver à ces préconisations.

Texte de la réponse

En matière de fiscalité directe locale, les valeurs locatives des propriétés bâties servant à l'assiette des différentes taxes sont actuellement calculées selon les modalités fixées par la loi n° 68-108 du 2 février 1968 relative aux évaluations servant de base à certains impôts directs locaux. La dernière révision générale des valeurs locatives date de 1970 pour les propriétés bâties. En effet, la loi du 30 juillet 1990 a fixé le principe d'une révision générale des valeurs locatives mais, en raison de l'importance des transferts de charge entre contribuables, l'intégration des résultats de cette révision n'est pas intervenue. Cela étant, le constat d'une nécessaire réforme de la fiscalité directe locale est aujourd'hui unanimement partagé et le Gouvernement a rappelé à plusieurs reprises toute l'importance que revêt la question de la modernisation des valeurs locatives. Après concertation avec les élus et les professionnels, il lui est apparu nécessaire de réaliser, dans un premier temps, une révision des valeurs locatives des seuls locaux professionnels. L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 précise les règles de cette révision. Elle comporte deux étapes : une révision initiale, reflétant les situations actuelles, et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, permettant de prendre en compte les évolutions du marché immobilier au fur et à mesure qu'elles se produisent. La révision initiale permettra de recalibrer les bases d'imposition des locaux professionnels sur les valeurs de marché. En outre, afin d'évaluer l'impact prévisible de cette révision, le Gouvernement présentera au parlement, un rapport évaluant les conséquences, notamment pour les contribuables, les collectivités territoriales, les EPCI et l'État, de l'expérimentation menée dans les départements de l'Hérault, du Bas-Rhin, du

Pas-de-Calais, de Paris et de la Vienne.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Morisset](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68556

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 janvier 2010, page 218

Réponse publiée le : 29 novembre 2011, page 12498