



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## calcul

Question écrite n° 588

### Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur calcul de la valeur locative des habitations locatives et notamment des HLM. Les impôts locaux se calculent en appliquant une taxe territoriale à une assiette fiscale. La valeur réelle des biens immobiliers n'a pas été réévaluée depuis les années 1970, c'est-à-dire il y a quarante ans. La Cour des comptes dans un de ses derniers rapports notait que les « immeubles anciens des centres villes dont l'état réel n'a pas été actualisé sont sous-fiscalisés, alors que les habitations collectives construites à la fin des années 60 sont surfiscalisées, puisque dotées du confort moderne ». Le précédent Gouvernement a décidé d'une réforme touchant la valeur des seuls locaux professionnels. Un rapport évaluant les conséquences, notamment pour les contribuables, les collectivités territoriales, les EPCI et l'État, de la révision des valeurs locatives dans cinq départements test devait être déposé. Elle lui demande quel bilan de cette réforme qui excluait les locaux d'habitation a été faite. Elle lui demande aussi quelles évolutions pourraient être envisagées en matière d'évolution des locaux d'habitation dans les années à venir.

### Texte de la réponse

En matière de fiscalité directe locale, la dernière révision générale des valeurs locatives date effectivement de 1970 pour les propriétés bâties. Aussi, la nécessité d'une réforme est aujourd'hui unanimement partagée. Dans le cadre d'une concertation avec des représentants des élus et les organismes professionnels qui a débuté en 2010, un consensus s'est dégagé sur la nécessité de conduire cette révision par étapes, en commençant par les locaux professionnels sur lesquels se concentrent le plus de difficultés dans le système actuel. L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 précise le dispositif applicable à cette révision des valeurs locatives des locaux professionnels. Les travaux ont débuté par une expérimentation menée en 2011 sur un échantillon de cinq départements (Hérault, Pas-de-Calais, Bas-Rhin, Paris et Haute-Vienne) qui a permis de simuler les effets de la révision pour les contribuables, les collectivités territoriales et l'État. Les résultats de ce test ont été présentés dans un rapport remis au Parlement le 17 janvier 2012. Après avoir étudié ce rapport, la commission des finances du Sénat a proposé des ajustements indispensables à la généralisation de la révision des valeurs locatives cadastrales des locaux professionnels à l'ensemble du territoire national. Ces nouvelles mesures figurent à l'article 37 de la loi n° 2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012. Ainsi, la généralisation de la révision à l'ensemble du territoire est prévue pour 2013, avec une prise en compte des résultats de la révision dans les impositions de 2015. Cette première étape permettra de tirer des enseignements précieux pour lancer, dans un second temps, la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, qui concernera un nombre beaucoup plus important de locaux et sera de ce fait plus complexe à mettre en oeuvre.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Marietta Karamanli](#)

**Circonscription :** Sarthe (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 588

**Rubrique** : Impôts locaux

**Ministère interrogé** : Budget

**Ministère attributaire** : Budget

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le** : [10 juillet 2012](#), page 4300

**Réponse publiée au JO le** : [15 janvier 2013](#), page 415