

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

24 novembre 2017

PLFR POUR 2017 - (N° 384)

Rejeté

**AMENDEMENT**

N ° CF199

présenté par

Mme Pires Beaune, Mme Rabault, M. Jean-Louis Bricout, M. Pupponi, M. Faure, M. Aviragnet, Mme Bareigts, Mme Batho, Mme Battistel, Mme Biémouret, M. Bouillon, M. Carvounas, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Garot, M. David Habib, M. Hutin, M. Juanico, Mme Karamanli, M. Jérôme Lambert, M. Le Foll, M. Letchimy, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, M. Potier, M. Pueyo, M. Saulignac, Mme Untermaier, Mme Vainqueur-Christophe et M. Vallaud

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 17, insérer l'article suivant:**

Le XVI de l'article 34 de loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 est complété par un E ainsi rédigé :

« E.– 1. Les coefficients de neutralisation prévus au B du XVI font l'objet d'un nouveau calcul dans les conditions prévues au 2 et au 3 lorsque, dans le périmètre des valeurs locatives utilisées pour le calcul des coefficients de neutralisation pour l'établissement des impositions dues au titre de 2017, ont été prises en compte :

« – soit des valeurs locatives non révisées relatives à des locaux ou parties de locaux qui n'avaient pas été évaluées en 2017, en application de l'article 1498 du code général des impôts ou en application de l'article 1496 du même code, dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

« – soit des valeurs locatives relatives à des surfaces erronées par rapport à la surface réelle et qui ont fait l'objet d'un dépôt rectificatif de déclaration mentionnée au XVII venant modifier la surface réelle, sans que le fait générateur du dépôt de cette déclaration ne soit un des changements prévus à l'article 1406 du code général des impôts survenus après le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

« 2. La correction des coefficients de neutralisation prévue au 1 s'effectue :

« – Par retrait du numérateur et du dénominateur utilisés pour le calcul des coefficients prévus au B du XVI, des valeurs locatives relatives révisées et non révisées relatives aux locaux mentionnés au deuxième alinéa du 1 dont la valeur locative révisée représente moins de 10 % de la valeur locative révisée imposable totale sur la commune ;

« – Par une actualisation des valeurs locatives révisées et non révisées prises en compte pour le calcul des coefficients prévus au B du XVI pour les locaux mentionnés au deuxième alinéa du 1 et

dont la valeur locative révisée représente au moins 10 % de la valeur locative révisée totale sur la commune ;

« – Par une actualisation des valeurs locatives révisées prises en compte pour le calcul des coefficients prévus au B du XVI pour les locaux mentionnés au troisième alinéa du 1, après prise en compte des nouvelles déclarations de surfaces pour ces locaux.

« La correction des valeurs locatives révisées mentionnée aux alinéas précédents s'effectue à partir des paramètres d'évaluation pris en compte pour le calcul de l'ensemble des valeurs locatives révisées en 2017.

« La correction des valeurs locatives non révisées mentionnée au deuxième alinéa s'effectue dans les conditions en vigueur au 1er janvier 2017 pour le calcul des valeurs locatives non révisées des locaux mentionnés au I.

« 3. La liste des locaux mentionnés au 1 est arrêtée par l'administration fiscale au 30 janvier 2018 au plus tard pour une mise à jour des coefficients prévus au B du XVI prise en compte pour les impositions dues à compter de 2018, et au 30 janvier 2019 au plus tard pour une mise à jour de ces coefficients prise en compte pour les impositions dues à compter de 2019.

« Cette liste, ainsi que les valeurs locatives corrigées et les coefficients calculés dans les conditions prévues au 2, sont transmises aux collectivités territoriales et leur groupements impactés avant le 31 mars de l'année de prise en compte de ces corrections dans les impositions. » »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

L'amendement vise à établir des cas d'anomalies où les coefficients de neutralisation, mis en place dans le cadre de la révision des valeurs locatives afin d'en neutraliser les effets pour les contribuables comme pour les collectivités, pourront faire l'objet d'un nouveau calcul afin que cette révision, conformément à l'esprit de la loi, leur reste neutre.

La révision des valeurs locatives pour les locaux professionnels est entrée en vigueur cette année. Sa neutralité pour les contribuables et les collectivités était censée être assurée par l'établissement de coefficients de neutralisation, correspondant au rapport entre la somme des valeurs locatives imposables révisées et la somme des valeurs locatives imposables non révisées en 2017. Ce coefficient sera applicable à l'ensemble des bases révisées jusqu'à la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives pour les locaux d'habitation, qui pourrait ne jamais avoir lieu.

Or, des erreurs ont été intégrées dans le calcul de ces coefficients, biaisant la neutralité de cette réforme, par exemple :

- parties de locaux non évaluées en système non révisé. Les valeurs locatives prises en compte étaient ainsi anormalement faibles en système non révisé, tandis qu'elles correspondaient à l'équipement dans sa totalité en système révisé ;
- surface réelle erronée, parfois dans des proportions impressionnantes (inversion du loyer et de la surface déclarée) ;

- locaux sous-déclarés en système révisé, avec des surfaces moins importantes. Ces derniers cas sont supposés mais peu identifiés pour le moment.

Ces erreurs ne seront pas neutres pour les recettes des collectivités territoriales à compter de l'an prochain. En effet, les propriétaires ayant reçu des avis d'imposition disproportionnés seront amenés à procéder à de nouvelles déclarations de surface qui impacteront à la baisse leur cotisation à compter de 2018, et donc les recettes des collectivités. Pour autant, ces déclarations rectificatives, qui ne correspondent à aucun changement réel de consistance des biens, ne seront plus neutralisées, puisque le coefficient de neutralisation restera figé à la situation déclarative existante en 2017. La correction de ces erreurs se traduira donc en pure perte de recette fiscale pour les collectivités.

Or, la correction d'anomalies inverses (locaux sous-déclarés pour lesquels une mise à jour déclarative entraînerait une hausse des bases imposables au profit des collectivités), ne viendra pas compenser ces pertes de recettes : d'une part car elles sont plus difficilement identifiables, et d'autre part car leur correction va nécessiter une procédure contentieuse de la part des services fiscaux, plus longue et difficile à mettre en œuvre qu'une simple actualisation de la déclaration de surface à l'initiative du propriétaire.

L'amendement offre la possibilité d'un nouveau calcul des coefficients de neutralisation en prévoyant expressément des cas d'anomalies.

Cet amendement prend en compte les contraintes internes à la DGFIP en excluant du périmètre les anomalies concernant des locaux non ou partiellement évalués dans l'ancien système d'évaluation, hors cas exceptionnels pouvant impacter fortement de petites collectivités, plutôt qu'en exigeant un nouveau calcul de valeur locative en système non révisé.

Par ailleurs, cet amendement évitera à l'administration fiscale d'avoir à traiter de futurs contentieux en responsabilité de la part des collectivités, qui seraient fondées juridiquement à poursuivre l'administration fiscale si elles étaient amenées à constater des pertes de recettes en 2018, liées à des mises à jour de bases erronées en 2017.