ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Valeurs locatives et communes nouvelles

Question écrite n° 10797

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la question de l'harmonisation de la fiscalité entre les communes regroupées au sein d'une commune nouvelle. De plus en plus de communes choisissent de se regrouper et de former une commune nouvelle. Aussi, lorsque le périmètre d'une commune change suite à une fusion, les élus ont la possibilité de procéder à une harmonisation fiscale progressive permettant un lissage des taux de fiscalité sur douze ans maximum, avant d'appliquer un taux unique à compter de la treizième année. Cela étant, la valeur vénale des immeubles de référence, qui est prise en compte dans le calcul de l'imposition, n'est pas la même selon les communes historiques et entraîne par conséquent des disparités importantes. Si l'ajustement des taux conduit à une harmonisation, il serait pertinent d'envisager une harmonisation des valeurs locatives au sein de la commune nouvelle. Par conséquent, il souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement sur ce sujet, et ce afin d'arriver à un dispositif unique.

Texte de la réponse

Les valeurs locatives cadastrales permettent d'asseoir les principales impositions directes locales, dont les taxes foncières, la taxe d'habitation, la cotisation foncière des entreprises et leurs taxes annexes. S'agissant des locaux d'habitation, conformément aux dispositions de l'article 1496 du code général des impôts (CGI), la valeur locative des locaux affectés à l'habitation est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux. La valeur locative des locaux de référence est déterminée, abstraction faite de leurs conditions de locations particulières, en appliquant à leur surface pondérée totale un tarif fixé, par commune ou secteur de commune, pour chaque nature et catégorie de locaux, en fonction du loyer des locaux loués librement à des conditions de prix normales et de manière à assurer l'homogénéité des évaluations dans la commune et de commune à commune. Ainsi, lorsqu'une commune est divisée en un certain nombre de secteurs locatifs, chacun de ces secteurs est considéré comme constituant une unité territoriale distincte. A Paris et dans les grandes villes, un ou plusieurs quartiers peuvent former une unité territoriale distincte. Ces règles d'évaluation s'appliquent donc dans des secteurs locatifs qui sont homogènes et dont le périmètre ne correspond pas nécessairement avec le territoire de la commune. Dès lors, une harmonisation des valeurs locatives à la suite de la création d'une commune nouvelle méconnaîtrait les principes d'évaluation des locaux d'habitation. Concernant les locaux professionnels dont les bases ont été révisées en 2017, il est constitué, dans chaque département, un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou sections cadastrales de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène, en application de l'article 1498 du même code. Des tarifs par mètre carré sont déterminés sur la base des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés. À défaut, lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être retenus, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation. À défaut d'éléments suffisants ou pouvant être retenus au sein du même secteur d'évaluation, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués pour des propriétés de la même catégorie ou, à défaut, du même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de

loyers similaires, dans le département ou dans un autre département. Dès lors que les tarifs applicables à chaque catégorie de locaux sont établis par secteurs définis à l'échelle du département sans prendre en compte les frontières communales, la création d'une commune nouvelle est sans incidence sur les évaluations des locaux professionnels présents sur son nouveau territoire. Au surplus, en application de l'article 1518 ter du CGI, l'année qui suit le renouvellement général des conseils municipaux, il est procédé à une nouvelle délimitation des secteurs d'évaluation et des tarifs qui y sont associés, ce qui permet de redéfinir régulièrement le ou les secteurs d'évaluations présents sur le territoire de la nouvelle commune. Au regard de tous ces éléments, il n'apparaît pas nécessaire d'envisager une harmonisation des valeurs locatives en cas de création d'une commune nouvelle.

Données clés

Auteur : Mme Véronique Louwagie
Circonscription : Orne (2e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 10797
Rubrique : Impôts locaux
Ministère interrogé : Économie et finances
Ministère attributaire : Économie, finances et relance

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 17 juillet 2018, page 6257
Réponse publiée au JO le : 2 février 2021, page 931