



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Révision des valeurs locatives des locaux professionnels

Question écrite n° 34711

Texte de la question

M. Boris Vallaud attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la révision des valeurs locatives des locaux professionnels suite à la réforme mise en place à compter du 1er janvier 2017 (article 1389 du code général des impôts). Les demandes de transformation des activités et locaux professionnels en surface commerciale, dans une autre catégorie, sont rejetées par les pôles départementaux d'évaluation des locaux professionnels car la loi ne prévoit aucun mécanisme individuel d'ajustement ni à la hausse ni à la baisse (cf. article 1406 du CGI). Les services départementaux s'en remettent à la lecture suivante : « la valeur locative est utilisée, entre autres pour calculer la taxe foncière. La taxe foncière étant un impôt réel, l'affectation à prendre en compte est l'affectation de fait, telle qu'elle peut être constatée à la date de l'évaluation, abstraction faite de la situation juridique du bien considéré au regard de la réglementation civile ou commerciale. Lorsque l'immeuble est vacant, c'est la dernière affectation qu'il y a lieu de retenir (cf. BO-IF-TFB-20-10-10-30-20121210) ». Cette imposition, basée sur une seule considération des surfaces allouées à des commerces, ne tient pas compte des changements d'affectation survenus. En conséquence, il lui demande quelles sont les dispositions envisagées par le Gouvernement visant l'évolution de cette mesure fiscale en direction des chefs d'entreprises soumis à une imposition qui prendrait en compte l'affectation réelle des locaux.

Texte de la réponse

Les locaux professionnels qui regroupent notamment les locaux commerciaux tels que les magasins, sont évalués dans la généralité des cas, depuis la révision des valeurs locatives des locaux professionnels entrée en vigueur au 1er janvier 2017, selon une méthode tarifaire (application d'un tarif exprimé en euros/m² pondéré) déterminée en fonction de l'état du marché locatif (loyers déclarés). Cette révision a permis d'asseoir les impôts directs locaux des professionnels sur des bases reflétant la réalité du marché locatif et son évolution. Les locaux sont classés en 39 catégories de propriété en fonction de leur nature et de leur destination. Ils sont désormais évalués à partir de données individuelles du local (surfaces principales et secondaires, et catégorie de propriété), et des paramètres collectifs départementaux (secteur locatif, tarif au mètre carré et coefficient de localisation). Les tarifs ainsi élaborés résultent de l'examen des loyers réellement pratiqués au sein de chaque catégorie de locaux, rassemblés par secteurs d'évaluation homogènes. Ces paramètres collectifs ont été validés au plus près du terrain par des commissions départementales réunissant des représentants des entreprises et des collectivités territoriales. Les marchés locatifs ayant évolué depuis la dernière révision de 1970, la réforme a pu s'accompagner de transferts de charges entre contribuables, afin de rétablir l'équité fiscale entre les locaux. Pour limiter les fortes variations à la hausse comme à la baisse par rapport à l'ancien système d'évaluation, la mise en œuvre de la révision s'est accompagnée de dispositifs atténuateurs tels le planchonnement de la valeur locative et le lissage des cotisations des impôts directs locaux (taxe foncière et cotisation foncière des entreprises en particulier) afin de rendre soutenable la réforme, de telle manière que les variations, s'il y a lieu, puissent s'étaler dans le temps. Par ailleurs, aux termes du I de l'article 1406 du code général des impôts (CGI), les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties doivent être portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive, et selon des modalités fixées par décret. Il en est de même pour les changements d'utilisation des propriétés bâties mentionnées au I de l'article 1498, c'est-à-dire pour les

changements de catégorie de propriété des locaux professionnels. Ainsi, lorsqu'un local connaît un changement d'utilisation (par exemple, lorsqu'un magasin devient un bureau ou un atelier), son évaluation est révisée en fonction de la nouvelle catégorie de propriété dont relève le local et les conséquences en sont tirées à compter de l'imposition à la taxe foncière de l'année suivante. En revanche, l'évaluation n'est pas révisée lorsque le local ne subit aucun changement et n'est pas effectivement destiné à une nouvelle utilisation. Cet état du droit étant clair, il n'est pas envisagé de faire évoluer ces dispositions.

Données clés

Auteur : [M. Boris Vallaud](#)

Circonscription : Landes (3^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34711

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Économie, finances et relance](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [8 décembre 2020](#), page 8863

Réponse publiée au JO le : [27 avril 2021](#), page 3645