

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° I-2388

présenté par
Mme Ménard

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11:, insérer l'article suivant:**

I. – La mise en œuvre de la révision des valeurs locatives prévues à l'article 1518 *ter* du code général des impôts est reportée au 1^{er} janvier 2024.

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis le 1er janvier 2017, chaque local professionnel entrant dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels dispose d'une nouvelle valeur locative révisée qui est égale au produit de sa surface pondérée par le tarif au m² de la catégorie du local dans son secteur d'évaluation, éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation. Conformément à l'article 1518 *ter* du Code Général des Impôts, les tarifs catégoriels sont mis à jour chaque année et les coefficients de localisation sont revus tous les deux ans. L'ensemble des paramètres collectifs d'évaluation (secteurs d'évaluation, tarifs et coefficients de localisation) est actualisé tous les 6 ans et pour la première fois en 2022, pour une intégration dans les bases d'imposition 2023.

Or, la date de 2023 n'est pas sans poser problème. Comme l'écrivait l'association des maires de France au Gouvernement, le 2 juin 2022 : « dans certains territoires, le nombre et la configuration des secteurs d'évaluation risquent d'être profondément modifiés par rapport aux résultats 2017 de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. ». Plusieurs « chocs » sont en effet

constatés en pratique et certains s'interrogent. En effet, certains tarifs proposés par secteur et par catégorie de local professionnel, établis sur la base d'un recensement des loyers commerciaux déclarés aux services fiscaux du département, sont incohérents au regard du marché locatif actuel et risquent de pénaliser lourdement certains commerces de proximité et particulièrement les magasins classés MAG 1, 3 et 4 qui pourraient subir des hausses de 35% à 73%.

Ces phénomènes étaient malheureusement explicables et prévisibles. Dans certains secteurs la collecte des loyers est parfois faible pour avoir un reflet fidèle du marché locatif. Alors que les estimations de 2017 ont été établies sur environ la moitié des loyers, l'avant-rojet de cette révision sexennale ne dépasserait pas le tiers, selon les évaluations de la DGFIP.

Pour toutes ces raisons, nous demandons le report au 1er janvier 2024 de l'actualisation des valeurs locatives prévues pour 2023.