

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II-2649

présenté par

Mme Louwagie, M. Neuder, M. Kamardine, Mme Bonnard, M. Fabrice Brun, M. Bony, M. Hetzel, M. Cordier, M. Cinieri, M. Brigand, Mme Anthoine, M. Nury, Mme Gruet, M. Descoeur, M. Rolland, M. Dubois, M. Dumont, M. Viry, M. Seitlinger, M. Ray, M. Bazin, M. Forissier, Mme Corneloup et Mme Frédérique Meunier

ARTICLE ADDITIONNEL**AVANT L'ARTICLE 45, insérer l'article suivant:**

Un rapport sur les effets de la mise à jour des valeurs locatives des locaux professionnels est remis au Parlement avant le 30 mai 2024.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La mise à jour sexennale des paramètres d'évaluation des valeurs locatives des locaux professionnels se poursuit et plusieurs maires et présidents d'intercommunalité, notamment ceux siégeant dans les commissions départementales des valeurs locatives (CDVL), font part de leur inquiétude concernant les conséquences possibles de cette mise à jour.

Les avant-projets présentés par l'administration fiscale tiennent compte désormais des modifications apportées par le décret n° 2022-127 du 5 février 2022 relatif à l'actualisation des paramètres collectifs d'évaluation des valeurs locatives des locaux professionnels. Ces nouvelles modalités donnent souvent lieu à d'importantes évolutions au niveau de la sectorisation et des tarifs. En outre, ces avant-projets n'étant pas toujours accompagnés des informations indispensables permettant aux commissaires de les valider ou de les modifier en toute connaissance de cause, les élus s'appuient sur leur connaissance de leur territoire pour proposer des modifications. Toutefois, leurs propositions ne sont pas toujours acceptées par les représentants de l'administration.

Pour les communes ou sections cadastrales ayant moins de quatre locaux dans une catégorie ciblée,

le dispositif prévoit de s'appuyer sur les loyers appliqués dans une commune ou section cadastrale limitrophes pour déterminer la sectorisation et la tarification applicables. Ce mécanisme dit de capillarité entraîne souvent un décalage important entre des tarifs déterminés à partir des loyers appliqués dans d'autres départements et la réalité économique des communes concernées, particulièrement dans les communes rurales.

Dans certains territoires, le nombre et la configuration des secteurs d'évaluation risquent ainsi d'être profondément modifiés par rapport aux résultats 2017 de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. La mise en œuvre dès l'année prochaine des tarifs issus de la mise à jour va en effet entraîner de profondes évolutions des impositions dans plusieurs communes urbaines et rurales.

Dans ce cadre, les contribuables et les élus locaux doivent être informés des conséquences de la mise à jour des valeurs locatives des locaux professionnels.

La mise à jour des bases d'imposition doit préserver les ressources des collectivités et tenir compte de la capacité contributive des entreprises. Aussi, afin d'éviter de fortes évolutions des valeurs locatives mises à jour, il est indispensable d'assurer une meilleure prise en compte des propositions des commissions départementales et intercommunales. Une évaluation du dispositif de lissage en vigueur permettra de déterminer si ce mécanisme mis en place en 2017 est toujours adapté ou nécessite d'être amélioré.