

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 janvier 2026

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 2247)

Rejeté

N° CF2203

AMENDEMENTprésenté par
M. Juvin

ARTICLE 27

I. – Substituer aux alinéas 32 à 39 les vingt-cinq alinéas suivants :

« II. – Après l'article 1496 *bis* du code général des impôts, il est inséré un article 1496 *ter* A ainsi rédigé :

« *Art. 1496 ter A.* – I. – Par dérogation à l'article 146 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, les conditions de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile mentionnés aux articles 1496 et 1497 du code général des impôts, retenues pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles, sont fixées par le présent article.

« II. – À compter du 1^{er} janvier 2027, la valeur locative de chacun des locaux mentionnés au I du présent article est révisée à l'occasion de chaque mutation à titre onéreux du local.

« III. – A. – Les propriétés mentionnées au I du présent article sont classées dans les quatre sous-groupes suivants :

« 1° Les maisons individuelles ;

« 2° Les appartements situés dans les immeubles collectifs ;

« 3° Les locaux d'habitation qui présentent des caractéristiques exceptionnelles ;

« 4° Les dépendances isolées.

« Les propriétés appartenant aux sous-groupes mentionnés aux 1° et 2° sont classées par catégorie en fonction de leur consistance. Les propriétés appartenant au sous-groupe mentionné au 4° sont classées par catégorie en fonction de leur utilisation. Ces catégories de locaux sont déterminées par décret en Conseil d'État.

« B. – 1. La valeur locative de chaque propriété ou fraction de propriété, au sens de l'article 1494 du code général des impôts, mentionnée aux 1°, 2° et 4° du A du présent III est déterminée en fonction de l'état du marché locatif à la date de référence du 1^{er} janvier de l'année de la mutation à titre onéreux du local.

« Elle est obtenue par application d'un tarif par mètre carré, déterminé conformément au 2 du présent B, à la consistance du local définie au 3 du présent B. Ces tarifs et ces secteurs sont arrêtés par le représentant de l'État dans le département.

« 2. a. 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.

« b. Les tarifs par mètre carré sont déterminés sur la base des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation, par catégorie de propriétés.

« Pour la détermination de ces tarifs, il n'est pas tenu compte des loyers des locaux donnés en location, à la date de référence mentionnée au 1 du présent B :

« 1° Par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et attribués sous condition de ressources ;

« 2° Sous le régime de la réglementation des loyers établie par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

« Lorsque les loyers déclarés pour la détermination des loyers moyens mentionnés au premier alinéa du présent b 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 loyer similaires dans le département ou, à défaut, dans un autre département.

« Les tarifs par mètre carré peuvent être majorés ou minorés par application d'un coefficient de localisation de 1,1, 1,15, 1,2 ou 1,3 ou de 0,7, 0,8, 0,85 ou 0,9 destiné à tenir compte de la situation particulière de la parcelle d'assise de la propriété au sein du secteur d'évaluation.

« 3. La consistance des propriétés ou fractions de propriété relevant des sous-groupes mentionnés aux 1° et 2° du A du présent III s'entend de la surface réelle, mesurée au sol entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur, majorée de la superficie au sol de leurs dépendances affectée de coefficients fixés par décret, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques.

« Pour les propriétés ou fractions de propriété relevant du sous-groupe mentionné au 4° du même A,

la consistance s'entend de la superficie au sol.

« C. – 1. La valeur locative des locaux d'habitation qui présentent des caractéristiques exceptionnelles mentionnés au 3° du A du présent III est déterminée par voie d'appréciation directe, en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété, telle qu'elle serait constatée si elle était libre de toute location ou occupation à la date de référence définie au 2 du présent C.

« 2. La valeur locative des propriétés et fractions de propriétés mentionnées au 1 du présent C est déterminée au 1^{er} janvier de l'année de la mutation à titre onéreux du local.

« IV. – Le résultat de chaque révision de la valeur locative d'un local d'habitation mentionnée au I est pris en compte à compter de l'établissement des bases au titre de l'année suivant l'année durant laquelle a eu lieu la mutation à titre onéreux.

« V. – Les I à IV sont supprimés à compter du 1^{er} janvier de l'année visée au A du V de l'article 146 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. »

II. – Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« VII. – 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 I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le Gouvernement propose, à l'article 27, un nouveau report de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation.

Face à la tentation de l'immobilisme, le présent amendement vise à engager, dès le 1^{er} janvier 2027, une révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, réforme sans cesse repoussée alors que la fiscalité locale repose en grande partie sur des bases fiscales obsolètes. Ainsi, pour renouveler des valeurs locatives dont la plupart sont fondées sur une évaluation datant des années 1970, il est proposé d'opérer une révision pas à pas, à chaque vente d'un bien.

La valeur locative de chaque local d'habitation sera donc révisée à l'occasion de la vente de ce local afin de lisser le renouvellement des valeurs locatives. Il s'agit d'une mesure réaliste tant l'horizon auquel doit intervenir cette réforme capitale semble s'éloigner continument. Cette révision progressive sera mise en œuvre jusqu'à ce que la révision de l'ensemble des locaux d'habitation, prévue par la loi de finances pour 2020, intègre les nouvelles valeurs locatives dans les bases d'imposition locales.