

# Révision foncière des valeurs locatives des locaux professionnels

## PERIMETRE

- **Tous les locaux commerciaux** y compris ceux des professions libérales (ie : d° type CBD, H professionnel)
- Sont exclus : les établissements industriels évalués selon la méthode comptable (Mod U)

## DEUX ETAPES

- **Etape 1** : une révision initiale
- **Etape 2** : un dispositif de mise à jour permanent

## Les NOUVEAUX PRINCIPES D'EVALUATION (*art.34 LdFR 2010*)

- **Création d'une grille tarifaire** (*abandon de la notion de local type*)
  - Définition de sous-groupe (10) et catégorie (37) par décret (*n° 2011-1267 du 10 octobre 2011*)
  - A chaque catégorie, attribution d'un tarif au m<sup>2</sup>
  - Grille tarifaire par secteur d'évaluation
- **Création de secteur d'évaluation**
  - ✓ Zone homogène du marché locatif
  - ✓ Définition au niveau départemental, couvrant tout ou partie d'une ou plusieurs communes
- **Calcul de la Valeur Locative d'un local professionnel (VLP) \***

**VLP = surf pondérée x tarif de la catég x coef de localisation**

*\* date de référence retenue : 01 janvier 2012*

## La mise en oeuvre des opérations de révisions

- **Une collecte des informations auprès des propriétaires**

Les propriétaires de locaux professionnels devront souscrire une déclaration pour chaque local, début 2012 (*déclaration papier ou télédéclaration*)

- **Une exploitation des données par la DGFIP**

A partir des données figurant sur les déclarations, la DGFIP élaborera un projet contenant les nouveaux paramètres d'évaluation :  
*découpage des départements en secteur, tarifs par catégorie de local...*

- **Le rôle décisionnel des Commissions Départementales des**

### **Valeurs Locatives des Locaux Professionnels**

Le projet de la DGFIP sera soumis aux commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels. Ces commissions arrêteront les nouveaux paramètres d'évaluation.

## Un rôle décisionnel conféré aux collectivités territoriales

C  
r  
é  
a  
t  
i  
o  
n

- **Commission Départementale des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels (CDVLLP)**
  - représentants collectivité (10), contribuable (9) et administration (2)
  - rôle : *délimitation secteur d'évaluation, fixation tarif par catégorie, classement des locaux par catégorie, établissement coefficient de localisation* sur la base du projet confectionné par la DGFIP
- **Commission Départementale des impôts directs locaux (CDIDL)**
  - représentants collectivité (6), contribuable (5) et administration (3) présidée par président du TA
  - rôle : *statuer sur désaccord entre CDVLLP et CCID ou CIID*

- **Maintien des CCID et CIID**

**Nota : Les commissions départementales devront consulter les commissions communales ou intercommunales du département.**

E  
x  
i  
s  
t  
a  
n  
t

## **ETAPE 1 : DEROULEMENT DE LA REFORME INITIALE**

- **Collecte exhaustive des informations auprès des propriétaires**

*(papier ou télédéclaration : catégorie dont relève le local, activité exercée, loyer annuel, éléments de surface)*

- **Classement exhaustif et automatique des locaux par catégorie**
- **Elaboration des secteurs d'évaluation et des grilles tarifaires**
- **Présentation des résultats aux collectivités**

### **Calendrier**

- ✓ **2011** : expérimentation sur 5 directions
- ✓ A l'automne, présentation de l'expérimentation au Parlement
- ✓ **2012** : constitutions commissions, grille tarifaire, secteur d'évaluation
- ✓ **2013** : présentation des résultats au Parlement
- ✓ **2014** : intégration dans les rôles de la réforme

## **ETAPE 2 : DISPOSITIF de MISE à JOUR PERMANENT**

- ***Suivi annuel de l'évolution du marché réel des loyers***

*(en s'appuyant sur les loyers déclarés annuellement par les exploitants sur leur déclaration de résultat aménagée) => mise à jour automatique des tarifs d'évaluation sans validation par les collectivités*

- ***Mise à jour annuelle des coefficients de localisation décidée par CDVLLP***
- ***Révision, possible tous les six ans, des secteurs locatifs (décision CDVLLP)***

## Intégration des résultats de la révision

- **Réforme à produits constants**

*(sous réserve de l'absence de modification des taux par les collectivités)*

- **Pas d'effet redistributif de la révision entre les locaux professionnels et les locaux d'habitation**

*(application d'un coefficient correctif à chaque impôt [TFPB, CFE,..])*

*et au niveau de chaque collectivité, pour maintenir la participation fiscale globale de ces 2 groupes de locaux avant et après révision)*

- **Transferts individuels seront cependant engendrés entre catégories de locaux**

## Déroulement des opérations dans le département de l'Isère

- **Information aux Grands Comptes**

(= propriétaires de **50 locaux et plus**): **octobre 2011**

*(réunion + communication des listes de locaux professionnels)*

- **Information aux élus : novembre 2011**
- **Phase déclarative : 15 février 2012 au 10 avril 2012** (*télééd => 23 avril*)
- **Phase de relance : juin 2012 au 25 juin 2012** (*télééd => 1<sup>ier</sup> juillet*)
- **Définition des secteurs d'évaluation : automne 2012**
- **Constitution des commissions : fin 2012 / début 2013**



 **DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES**



**MERCI**

