



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

calcul

Question écrite n° 94530

Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur le calcul de la valeur locative des habitations locatives et notamment des HLM. Les impôts locaux se calculent en appliquant une taxe territoriale à une assiette fiscale. La valeur réelle des biens immobiliers n'a pas été réévaluée depuis les années 1970, c'est-à-dire il y a quarante ans. La Cour des comptes dans un de ses derniers rapports notait que les « immeubles anciens des centres-villes dont l'état réel n'a pas été actualisé sont sous-fiscalisés, alors que les habitations collectives construites à la fin des années 60 sont surfiscalisées, puisque dotées du confort moderne ». Dans une réponse ministérielle à la députée parue le 3 août 2010 au Journal officiel, le secrétaire d'État chargé du logement indiquait : « le président de la République, à Saint-Dizier le 20 octobre 2009, et le Premier ministre, lors du congrès des maires le 17 novembre 2009, ont annoncé l'engagement de cette réforme dès 2010 », précisant : « Il s'agit de rétablir une plus grande équité entre contribuables et de rénover l'assiette de l'ensemble des impôts locaux fonciers ». Elle souhaite savoir où en la réforme annoncée. Elle souhaite savoir aussi si le projet en question consiste à réaliser la révision dans le cadre communal à produit fiscal constant sur décision des élus et avec une substitution de l'actuelle valeur locative par la valeur vénale des biens censée refléter le loyer du bien déterminé selon des méthodes par comparaison, la substitution se faisant au moment du changement de propriétaire ou au plus tard tous les dix ans. Elle lui demande aussi si une concertation avec les associations représentatives des élus a été initiée.

Texte de la réponse

En matière de fiscalité directe locale, la dernière révision générale des valeurs locatives date de 1970 pour les propriétés bâties, si bien que le constat d'une nécessaire réforme de la fiscalité directe locale est aujourd'hui unanimement partagé. Le Gouvernement a rappelé à plusieurs reprises toute l'importance que revêt la question de la modernisation des valeurs locatives. Après concertation avec les élus et les professionnels, il lui est apparu nécessaire de réaliser, dans un premier temps, une révision des valeurs locatives des seuls locaux professionnels. L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 précise les règles de cette révision. Cette révision comporte deux étapes : une révision initiale, reflétant les situations actuelles et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, permettant de prendre en compte les évolutions du marché immobilier au fur et à mesure qu'elles se produisent. La révision initiale permettra de recalculer les bases d'imposition des locaux professionnels sur les valeurs de marché. Afin d'éviter un transfert de charges entre locaux d'habitation et locaux professionnels, il est prévu un mécanisme correcteur, au niveau de chaque collectivité et établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, visant à maintenir le poids des locaux professionnels et des locaux industriels mentionnés aux articles 1499 et 1501 du code général des impôts (CGI) dans les bases d'impositions. Pour ce faire, il est prévu d'appliquer aux valeurs locatives un coefficient égal au rapport entre la somme des valeurs locatives de ces propriétés situées dans le ressort territorial de la collectivité ou de l'EPCI au 1er janvier 2011, après application du coefficient de revalorisation prévu à l'article 1518 bis du CGI pour l'année 2012, et la somme des valeurs locatives de ces

mêmes propriétés au 13 janvier 2012. En outre, afin d'éclairer le Parlement sur l'impact prévisible de cette révision, le Gouvernement présentera, avant le 30 septembre 2011, un rapport évaluant les conséquences, notamment pour les contribuables, les collectivités territoriales, les EPCI et l'État, de la révision des valeurs locatives dans cinq départements test. S'agissant de la révision des locaux d'habitation, sa mise en oeuvre apparaît plus complexe et ses modalités pourront être appréciées à l'issue de cette première étape relative aux locaux professionnels.

Données clés

Auteur : [Mme Marietta Karamanli](#)

Circonscription : Sarthe (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94530

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

Ministère attributaire : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 novembre 2010, page 13102

Réponse publiée le : 5 juillet 2011, page 7179