



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 22814

Texte de la question

M. Jean-Luc Moudenc interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur la revalorisation des bases locatives. En effet, la procédure visant à réévaluer la valeur locative pour l'imposition des locaux commerciaux au titre de la taxe foncière, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises est lancée. Elle doit être suivie d'une revalorisation pour l'ensemble des locaux, y compris d'habitation. En conséquence, il lui demande si le Gouvernement compte opérer cette réforme à recettes fiscales et niveau d'imposition constants et, si oui, comment cette stabilité sera assurée.

Texte de la réponse

En matière de fiscalité directe locale, les valeurs locatives des propriétés bâties sont déterminées par référence au marché locatif de 1970 ou 1975, dans les départements d'Outre-mer, si bien que, malgré les revalorisations annuelles et l'actualisation opérée en 1980 pour la taxe foncière sur les propriétés bâties, la nécessité d'une révision générale est aujourd'hui largement partagée. Dans un premier temps, après concertation avec les élus et les professionnels, a été engagée une révision des valeurs locatives des seuls locaux professionnels, sur lesquels se concentrent actuellement le plus de difficultés. Tel est l'objet de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 qui aboutira à la prise en compte de valeurs locatives révisées à compter de 2015. Afin d'éviter un transfert de charge fiscale entre locaux d'habitation et locaux professionnels, le XVI de l'article 34 précité prévoit un mécanisme permettant de maintenir le poids relatif actuel des locaux professionnels dans les bases d'imposition après la révision. Ce mécanisme consiste à appliquer aux valeurs locatives un coefficient de neutralisation égal au rapport entre la somme des valeurs locatives au 1er janvier 2012 de ces propriétés situées dans le ressort territorial de la collectivité, après application du coefficient de revalorisation prévu à l'article 1518 bis du code général des impôts (CGI) pour l'année 2013 et la somme des valeurs locatives révisées de ces mêmes propriétés au 1er janvier 2013. Ce dispositif, qui concernait initialement uniquement la taxe foncière sur les propriétés bâties et la cotisation foncière des entreprises, a été étendu par l'article 37 de la loi n° 2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012 à la taxe d'habitation et à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Par ailleurs, afin de permettre une mise en oeuvre progressive des effets de la révision, élément clé de l'acceptation d'une réforme de cette ampleur, le XXII de l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010, issu de l'article 37 de la loi de finances rectificative pour 2012 précité, a institué un dispositif de lissage sur cinq ans des variations de cotisation les plus importantes, à la hausse comme à la baisse. Dans un second temps, s'agissant des locaux d'habitation, le Gouvernement s'est engagé le 16 juillet 2013, dans le cadre du pacte de confiance et de responsabilité entre l'Etat et les collectivités locales, à consulter les associations d'élus de manière à permettre l'inscription en loi de finances de fin d'année des principes et des modalités pratiques de mise en oeuvre de la révision de leur valeur locative. Comme pour les locaux professionnels, une expérimentation sera ensuite organisée et un rapport sera présenté au Parlement. Cette concertation a été officiellement lancée le 11 septembre 2013. Il est rappelé que la révision des valeurs locatives a pour objet de corriger les distorsions résultant de l'obsolescence des évaluations actuelles dans la répartition de l'impôt. L'année de l'incorporation dans les rôles des résultats de la révision des valeurs locatives

des locaux d'habitation, le coefficient de neutralisation cessera de s'appliquer. Parallèlement, afin de maintenir des ressources fiscales constantes pour les collectivités territoriales, les taux d'imposition de l'année précédente devraient être corrigés en proportion inverse de la variation de base qui résultera de la révision. Les transferts de charge se feraient ainsi au sein d'une même taxe et l'augmentation de la valeur locative d'une propriété ne se traduirait pas automatiquement par une augmentation de sa cotisation.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Moudenc](#)

Circonscription : Haute-Garonne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22814

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 avril 2013](#), page 3453

Réponse publiée au JO le : [22 octobre 2013](#), page 11062