ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Les valeurs locatives cadastrales

Question écrite n° 14155

Texte de la question

M. Fabien Matras attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la révision des valeurs locatives cadastrales. Les valeurs locatives cadastrales (VLC) ont été établies en 1970 et révisées en 1980. Unanimement, on s'accorde désormais sur leur obsolescence. L'inadéquation entre les bases fiscales et la réalité entraîne des situations de réelles injustices, notamment entre des logements anciens et des logements neufs, qui interrogent le principe d'égalité devant l'impôt. C'est l'une des raisons qui avait motivé la volonté du Président de la République de supprimer la taxe d'habitation. Certains logements situés dans des quartiers attractifs bénéficient de taxes locales faibles puisque la valeur locative de ces biens n'a pas été actualisée depuis 50 ans. En revanche, des logements plus modestes dans des quartiers neufs vont se voir appliquer des taxes beaucoup plus élevées du fait d'un calcul de la valeur cadastrale qui n'est plus en adéquation avec la réalité contemporaine. En effet, les valeurs locatives cadastrales permettent de calculer les principales impositions directes locales, dont les taxes foncières, la taxe d'habitation, la cotisation foncière des entreprises et leurs taxes annexes. La révision des valeurs locatives a été initiée dès 2010 et, bien que reportée plusieurs fois, une première étape a été franchie avec l'entrée en vigueur le 1er janvier 2017 des nouvelles valeurs locatives pour les locaux professionnels, selon les modalités fixées à l'article 48 de la loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015. En s'inspirant de la méthode qui a conduit à ce résultat, l'article 74 de la loi de finances rectificative n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 a lancé une expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile dans cinq départements. Deux enseignements peuvent être tirés de cette expérience. Le premier, est que la direction générale des finances publiques (DGFiP) a une bonne connaissance du parc de logements, tant de la nature des locaux (appartement, maison, dépendance, local exceptionnel) que de leur consistance (surfaces). Le second est que les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmenteraient de 151,5 %, avant rebasage des taux - en effet, les taux seraient diminués pour assurer aux collectivités un produit fiscal constant. Or, dans la plupart des départements de France, les services fiscaux ne parviennent pas à réaliser ce travail considérable de réajustement. Dès lors, certaines collectivités passent des conventions avec la DGFIP pour y travailler de concert. Il l'interroge donc sur l'opportunité d'envisager une incitation visant à une généralisation des conventions entre les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale volontaires et les services fiscaux. Cela permettrait d'accentuer la dynamique lancée en 2010.

Texte de la réponse

La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation a fait l'objet d'une expérimentation en 2015 dans cinq départements (Charente-maritime, Nord, Orne, Paris et Val-de-Marne), en application de l'article 74 de la loi de finances rectificative pour 2013. Cette expérimentation a donné lieu à la remise d'un rapport au Parlement en mars 2017. Cette réforme s'inscrit dans celle, plus globale, de la refonte de la fiscalité directe locale. Dans le cadre des différentes instances de dialogue de la Conférence nationale des territoires (CNT) de 2018, le sujet a fait l'objet de discussions entre le Gouvernement, les parlementaires et les élus membres de la CNT. Compte

tenu de l'ampleur et de la sensibilité de la réforme qui concerne plus de 49 millions de locaux, une phase de concertation approfondie est nécessaire, associant au niveau national des représentants des contribuables et des élus, au cours de laquelle de nouvelles simulations doivent être réalisées. Ce travail permettra d'identifier les conditions de soutenabilité de la réforme tant pour les usagers que pour les collectivités territoriales. Dans l'attente de l'entrée en vigueur de la révision, les bases imposables et les valeurs locatives des locaux d'habitation sont mises à jour annuellement afin de tenir compte des constructions nouvelles, des changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques et d'environnement. La liste de tous ces changements est communiquée chaque année pour avis aux commissions locales, ce qui permet notamment de repérer d'éventuelles anomalies et de s'assurer de l'exhaustivité des mises à jour. Afin d'éviter la perte de recettes fiscales pour les collectivités locales, la fiabilisation des bases de fiscalité directe locale constitue la priorité forte des services fonciers de la direction générale des finances publiques (DGFiP) qui utilise différentes sources d'informations, entre autres, le croisement de données via des procédures automatisées ou les transmissions de signalements par les services locaux d'urbanisme. Les actions de fiabilisation menées en partenariat avec les collectivités locales sont renforcées. Des référents « optimisation des bases fiscales » ont été nommés dans tous les départements. Des conventions de partenariat entre les directions départementales des finances publiques et les collectivités locales sont également proposées voire, le cas échéant, la création d'une force opérationnelle mixte (« task force ») pour les axes de contrôle nécessitant un investissement particulier. En outre, l'activité des géomètres du cadastre est repositionnée sur davantage de travaux fiscaux (suivi des permis de construire en lien avec les services de l'urbanisme, vérification sur place de l'évaluation cadastrale de certains locaux et participation accrue aux commissions locales et départementales par exemple). L'administration fiscale s'engage dans le cadre de ces partenariats à tenir régulièrement informées les collectivités locales de l'état d'avancement du traitement des signalements qui lui sont transmis. Sur la base de tels signalements et/ou d'informations recoupées à la faveur par exemple des travaux de terrain réalisés par ses géomètres-cadastreurs, l'administration fiscale peut en particulier être amenée à relancer les propriétaires sur l'accomplissement de leurs obligations déclaratives en cas de construction nouvelle ou de changement de consistance d'un local existant et leur rappeler les sanctions applicables en cas de non-respect. À défaut de souscription effective d'une déclaration, elle peut procéder à la taxation selon une évaluation d'office de la valeur locative du local et ainsi à une taxation sur la base des éléments recueillis ou en sa possession.

Données clés

Auteur : M. Fabien Matras
Circonscription : Var (8e circonscription) - La République en Marche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 14155
Rubrique : Impôts locaux
Ministère interrogé : Action et comptes publics
Ministère attributaire : Action et comptes publics

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 13 novembre 2018, page 10080
Réponse publiée au JO le : 16 avril 2019, page 3506