



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Impact de la révision des valeurs locatives sur l'hôtellerie de plein air du Var

Question écrite n° 22874

Texte de la question

Mme Valérie Gomez-Bassac attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'impact de la révision des valeurs locatives sur l'hôtellerie de plein air du Var. Depuis le 1er janvier 2017, tous les locaux professionnels sont soumis à la révision des valeurs locatives de 2017. La révision dispose d'une nouvelle valeur locative révisée, égale au produit de la surface pondérée par un tarif au mètre carré, éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation. Le secteur de l'hôtellerie de plein air est donc visé par cette révision. Les valeurs locatives des locaux professionnels sont dorénavant assises sur des valeurs calculées à partir des loyers réels constatés. Le degré d'augmentation de cette taxe n'était pas connu et il s'avère que ces nouvelles classifications ont entraîné de grandes disparités entre les départements, et ont relevé certaines valeurs locatives à des taux excessivement élevés, notamment dans le Var. L'hôtellerie de plein air dans le Var a un poids économique important au sein d'un département qui se classe parmi les premières destinations touristiques françaises. Le syndicat de l'hôtellerie de plein air du Var, qui regroupe 180 campings adhérents, compte 1 574 équivalents temps plein salariés. Ce département est très touché par les conséquences disproportionnées de cette révision : 12,40 euros le mètre carré pour le département du Var, au lieu de 2 euros le mètre carré pour les autres départements. Une nouvelle révision plus appropriée est réclamée par le syndicat de l'hôtellerie de plein air du Var. Après la réforme, la nouvelle base d'imposition (revenu net catégoriel - RNC) serait à multiplier, par rapport à la base actuelle (locaux commerciaux seuls), dans les proportions suivantes, sur la base de vingt campings représentatifs dans le Var : plus de dix fois dans 42 % des cas, entre cinq et dix fois dans 32 % des cas. Dans ces conditions, elle lui demande une réévaluation des valeurs locatives, pour prendre en compte la situation spécifique du secteur de l'hôtellerie de plein air et appliquer, *in fine*, un niveau de taxation adapté, et surtout conforme aux dispositions prises dans les départements voisins.

Texte de la réponse

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels est appliquée depuis le 1er janvier 2017 et a permis la mise en place de nouvelles modalités de calcul de la valeur locative. Cette valeur locative est déterminée à partir de données individuelles du local professionnel (surfaces principale et secondaire et catégorie d'imposition) et des paramètres départementaux (secteur locatif, tarif au mètre carré et coefficient de localisation). Tous ces paramètres ont été validés au plus près du terrain par des commissions départementales réunissant des représentants des entreprises et des collectivités territoriales. Afin de limiter les fortes variations à la hausse comme à la baisse par rapport à l'ancien système d'évaluation, la mise en œuvre de la révision s'est accompagnée de dispositifs atténuateurs sur la valeur locative et la cotisation de taxe foncière, pour rendre soutenable la réforme, avec un dispositif de planchonnement et de lissage, de telle manière que les convergences, s'il y a lieu, puissent s'étaler dans le temps. S'agissant des campings, il convient de rappeler que ces établissements forment deux catégories de locaux à part entière, qui bénéficient de tarifs propres, les catégories SPE4 (terrains de campings 3 étoiles et plus) et SPE5 (terrains de campings 1 ou 2 étoiles). Les spécificités de ce secteur ont donc bien été prises en compte. Concernant le département du Var, la révision a emporté pour les locaux de la catégorie SPE4 (resp. SPE5) une augmentation moyenne des cotisations sur

2017 de 5,4 % (resp. 0,5 %) contre 0,1 % (resp. -0,5%) au niveau national. Ces éléments montrent que les campings ne constituent pas des catégories qui connaissent une forte augmentation du fait de la réforme. Cela étant, pour tenir compte des fortes augmentations de taxe foncière rencontrées par certains établissements de plein air, les services de la direction générale des finances publiques (DGFIP) ont engagé un travail d'analyse afin de s'assurer de la correcte évaluation des établissements concernés. Cette démarche est en cours, et elle est partagée avec la Fédération nationale de l'hôtellerie de plein air. Elle devrait être de nature à répondre aux préoccupations exprimées. Ce travail de clarification doctrinale sera poursuivi en 2022 par les travaux de mise à jour des secteurs locatifs et des tarifs prévus à l'article 1518 ter du code général des impôts.

Données clés

Auteur : [Mme Valérie Gomez-Bassac](#)

Circonscription : Var (6^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22874

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 septembre 2019](#), page 8139

Réponse publiée au JO le : [12 janvier 2021](#), page 216