ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Conséquences de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels

Question écrite n° 3069

Texte de la question

M. André Chassaigne interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur les conséquences de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) est entrée en application depuis le 1er janvier 2017. La réforme devant être à recettes constantes pour les collectivités, elle n'impacte pas leurs ressources fiscales. Les premiers avis concernant les impôts locaux ont été émis fin août 2017 sur la base de ces nouvelles valeurs locatives et un transfert de charge est constaté entre les différents contribuables au détriment des petites structures. Ainsi, la hausse moyenne pour les magasins intégrés à un centre commercial est de 48 %. Dans un même temps, les grosses structures connaîtront une baisse significative, de l'ordre de 12 % pour les supermarchés et de 16 % pour les hypermarchés. Nonobstant les mécanismes atténuateurs (étalement et planchonnement), les conséquences financières de cette réforme pour les petites structures conduiront à des suppressions d'emplois, voire des fermetures de magasins. En effet, la hausse des impôts locaux qu'elles subiront se répercutera inéluctablement sur les prix de vente des produits ou des prestations, rendant moins attractifs ces petits commerces confrontés à la concurrence des supermarchés et hypermarchés bénéficiant à l'opposé d'une baisse de fiscalité. Aussi, des mesures s'imposent afin de pallier les effets néfastes de cette révision pour les petits commerces, dont certains éprouvent déjà de grandes difficultés financières. Il lui demande quelles mesures fiscales seront prises afin d'atténuer les effets néfastes de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels pour les petits commerces.

Texte de la réponse

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) repose sur une garantie forte pour les collectivités territoriales de percevoir, après réforme, le même niveau de recettes fiscales que celles qu'elles auraient perçues selon le régime d'imposition précédent. Cela étant, l'objectif de la RVLLP est d'asseoir et de répartir les impôts directs locaux sur des valeurs locatives fixées en fonction du marché locatif actuel et donc mieux corrélées au potentiel locatif des locaux. Le calcul des nouvelles valeurs locatives repose ainsi sur deux types de paramètres. Il s'agit, d'une part, des paramètres individuels d'évaluation, dont la répartition des surfaces et la catégorie d'appartenance du local (magasin, bureau, atelier…), permettant de tenir compte des caractéristiques des locaux telles qu'elles sont déclarées par les propriétaires et, d'autre part, des paramètres collectifs d'évaluation, dont le secteur locatif homogène dans lequel les locaux se situent, le tarif de la catégorie d'appartenance des locaux au sein de ce secteur locatif, et, le cas échéant, l'appréciation de leur situation particulière au sein de ce même secteur locatif. Dans ce dernier cas, le tarif peut être modulé par l'application d'un coefficient de localisation. Ces nouveaux paramètres collectifs d'évaluation ont tous été déterminés par les commissions départementales des impôts directs locaux après un long processus de concertation avec les représentants des élus et des entreprises. Les marchés locatifs ayant évolué depuis la dernière révision de 1970, la réforme s'accompagne de transferts de charges entre contribuables. Les mécanismes atténuateurs dits du « planchonnement » de la valeur locative et de « lissage » des cotisations, mis en œuvre dès la première année d'imposition, en 2017, sont destinés à permettre une entrée progressive des redevables dans la

réforme. Les résultats des campagnes de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de cotisation foncière des entreprises (CFE) pour 2017 ont confirmé l'efficacité de ces mécanismes atténuateurs. Par exemple, en matière de TFPB, la RVLLP a emporté, pour plus de 98,5 % des locaux professionnels, soit une baisse, soit une augmentation mesurée de cotisation inférieure à 10 % ou à 150 €. Les catégories dans lesquelles sont classés les magasins de centre-ville enregistrent une augmentation de cotisation moyenne, au niveau national, de 0,16 % en 2017. En outre, 50 % des locaux concernés connaissent une baisse de leur cotisation. De surcroît, afin de maintenir l'attractivité des petits commerces, le législateur a adopté un nouveau dispositif dans la loi de finances pour 2018 qui permet aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre d'instaurer un abattement de 1 % à 15 % sur la base d'imposition à la TFPB des magasins et boutiques dont la surface principale est inférieure à 400 m2 et qui ne sont pas intégrés à un ensemble commercial. Ce dispositif est applicable à compter du 1er janvier 2019, sous réserve de l'adoption d'une délibération avant le 1er octobre de l'année qui précède celle de la première année de mise en œuvre de l'abattement.

Données clés

Auteur : M. André Chassaigne
Circonscription : Puy-de-Dôme (5e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 3069
Rubrique : Impôts et taxes
Ministère interrogé : Action et comptes publics
Ministère attributaire : Action et comptes publics

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 21 novembre 2017, page 5645
Réponse publiée au JO le : 29 janvier 2019, page 849