



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Impact de l'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels

Question écrite n° 893

Texte de la question

M. Julien Dive interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, sur l'impact de l'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels. L'un des grands principes de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, mise en œuvre en janvier 2017, consiste en une mise à jour permanente des paramètres départementaux afin de tenir compte de la réalité du marché locatif. La commission intercommunale des impôts directs (CIID) doit émettre un avis sur le projet en application du décret n° 2022-127 du 5 février 2022. Or les élus locaux ont de nombreuses interrogations sur la logique de l'actualisation en constatant qu'il n'y a plus de progressivité systématique des tarifs en fonction des secteurs ; sur le lissage, ou non, des hausses et des baisses pour les contribuables ; sur la garantie, ou non, du produit fiscal à l'échelle d'une collectivité avec application de coefficients de neutralisation. Aussi, ils voient en cette réforme un risque de pénalisation des commerces de proximité, contraire aux politiques de revitalisation menées par l'État et les communes car les taxations des magasins de grande surface et de très grande surface diminueraient alors que celles de certains petits commerces de centre-ville seraient majorées. Ainsi, il lui demande de bien vouloir apporter des précisions relatives à l'actualisation des paramètres d'évaluation des valeurs locatives des locaux professionnels.

Texte de la réponse

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) entrée en vigueur le 1er janvier 2017 poursuit l'objectif, fixé par l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010, d'établir la valeur locative de ces locaux au plus près de la réalité du marché locatif. Cette révision a ainsi permis d'asseoir les impôts directs locaux des professionnels sur des bases reflétant la réalité du marché locatif et son évolution. Les valeurs locatives des locaux professionnels, qui servent d'assiette à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et à la cotisation foncière des entreprises (CFE), sont désormais établies à partir de données individuelles du local (surfaces principale et secondaire et catégorie de propriété) et de paramètres collectifs d'évaluation (sectorisation du département en marchés locatifs homogènes, grilles tarifaires par secteur d'évaluation et catégorie de locaux, coefficient de localisation). Afin de s'assurer que les valeurs locatives des locaux professionnels ne s'écartent pas, au fil du temps, des loyers effectivement pratiqués, il doit être procédé à une mise à jour régulière de ces paramètres collectifs : c'est l'objet des actualisations prévues tous les six ans. La première actualisation sexennale est intervenue en 2022 en vue de l'intégration dans les bases des impôts locaux dus au titre de 2023. Toutefois, les travaux d'actualisation ont pu révéler des évolutions pouvant conduire à des hausses importantes de tarifs. Par ailleurs, les commissions locales qui se sont réunies dans le courant du premier semestre de cette année ont parfois fait part de difficultés, portant notamment sur la représentativité des données utilisées pour l'actualisation des paramètres collectifs d'évaluation, ainsi que d'un besoin de plus forte visibilité sur les conséquences de leurs décisions. C'est pourquoi, sans modifier le principe d'une actualisation sexennale des valeurs locatives des locaux professionnels, le Gouvernement a retenu dans le texte de la première partie du projet de loi de finances pour 2023, sur lequel il a engagé sa responsabilité devant l'Assemblée nationale le 19 octobre dernier, les amendements parlementaires proposant de reporter de deux

ans l'intégration des résultats de l'actualisation sexennale dans les bases d'imposition, soit en 2025. Ce report permettra de dresser le bilan des difficultés rencontrées lors de la réalisation des travaux d'actualisation en tenant compte des retours d'expériences transmis par les différents acteurs locaux. Il permettra également d'apporter des améliorations aux mécanismes d'actualisation de la RVLLP, s'agissant notamment d'éventuels mécanismes atténuateurs à mettre en œuvre. Enfin, le droit existant offre la possibilité aux communes et à leurs intercommunalités de soutenir les commerces de proximité. Ainsi, depuis le 1er janvier 2020, les communes et les intercommunalités (EPCI) à fiscalité propre qui souhaitent soutenir le commerce de proximité à travers des exonérations de CFE et de taxe foncière disposent, sous conditions, de deux outils leur permettant d'apporter un soutien fiscal à ces commerces. En premier lieu, afin de préserver le commerce de proximité en zone rurale, un dispositif d'exonération fiscale a été créé : les zones de revitalisation des commerces en milieu rural (ZORCOMIR). Instauré par l'article 110 de la loi de finances pour 2020, ce dispositif concerne les communes de moins de 3 500 habitants n'appartenant pas à une aire urbaine de plus de 10 000 emplois et comprenant moins de 10 établissements exerçant une activité commerciale. En second lieu, l'article 111 de la loi de finances pour 2020 a complété ce dispositif en dotant les collectivités territoriales et leurs EPCI, signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) et dont le revenu médian par unité de consommation est inférieur à la médiane nationale, d'un outil de soutien fiscal aux petites et moyennes entreprises exerçant une activité commerciale ou artisanale. Cet outil a donc vocation à être mis en œuvre dans les zones les plus concernées par le phénomène de dévitalisation commerciale.

Données clés

Auteur : [M. Julien Dive](#)

Circonscription : Aisne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 893

Rubrique : Commerce et artisanat

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : Comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 août 2022](#), page 3836

Réponse publiée au JO le : [6 décembre 2022](#), page 6028