

Actualisation des bases des locaux professionnels : Consultation des commissions communales ou intercommunales des impôts directs : sectorisation, tarifs, coefficients de localisation

article 1498 du code général des impôts (CGI)

POUR RAPPEL

En 2017, la révision de la **valeur locative des locaux professionnels ou commerciaux** est entrée en application à ressources fiscales équivalentes pour les collectivités (*coefficient de neutralisation*). Elle a toutefois modifié les valeurs locatives générant des transferts de charges fiscales entre contribuables. Plusieurs mécanismes ont permis d'**atténuer les variations importantes** des avis d'imposition :

- **lissage** : jusqu'en 2025 la valeur locative est majorée ou minorée de la moitié de la différence entre valeur 2016 et valeur 2017 (*pour une base qui passe de 1 500 € à 2 700 €, elle est de 2 100 € [2 700 – 1 200/2]*).
- **planchonnement** : jusqu'en 2025, la contribution est corrigée (9/10^e en 2017, puis chaque année 1/10^e) : exonération ou majoration du produit (*base 2 100 € pour 1 500 € avant révision, avec un taux de FB de 25 % = hausse de 150 € du produit, répartie à raison de 15 € en 2017 et 15 € de plus chaque année*).

Comment est déterminée la valeur locative des locaux professionnels ?

La valeur locative est déterminée en fonction des **données individuelles** de chaque local (surface réelle répartie en 3 types : principales, secondaires couvertes [coefficient 0,5], secondaires non couvertes [coefficient 0,2]) et de **trois paramètres collectifs d'évaluation** fixés au niveau départemental : tarifs de la catégorie ❶, secteurs d'évaluation ❷ et coefficients de localisation ❸.

Ces critères sont déterminés par la commission départementale des valeurs locatives (CDVL) avec l'appui de la direction départementale des finances publiques (DDFiP) après avis des commissions communales (CCID) (*communes membres des communautés à fiscalité additionnelle*) ou intercommunales (CIID) des impôts directs (*communautés à fiscalité professionnelle unique*).

❶ **38 catégories** (nature, destination, utilisation, caractéristiques physiques) plus les locaux exceptionnels (*article 310 Q de l'annexe II du CGI*) avec un tarif au m² spécifique pour chacune, déterminé selon les loyers perçus :

9 sous-groupes

ATE : ateliers
BUR : bureaux
CLI : cliniques, secteur social
DEP : stockage, stationnement
ENS : enseignement

HOT : hôtels, foyers
IND : carrières
MAG : magasin
SPE : spectacles, sports, loisir

Détaillés en catégories, pour exemple, détail des MAG :

MAG1 : boutiques et magasins sur rue (commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires, surface principale inférieure à 400 m²)
MAG2 : commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m²)
MAG3 : magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m²)
MAG4 : magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)
MAG5 : magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²)
MAG6 : stations-service, stations de lavage et assimilables
MAG7 : marchés

❷ **6 secteurs d'évaluation** avec des tarifs au m² différents : ces secteurs présentent un marché locatif homogène qui évolue en fonction des années (*découpage opéré à partir de la catégorie la plus représentée, dans la Marne MAG1*).

❸ **8 coefficients de localisation** : majoration : **1,10, 1,15, 1,20, 1,30** qui tous les locaux professionnels situés sur particularité au sein d'un secteur

minoration : **0,70, 0,80, 0,85, 0,90** et permettent de moduler les tarifs appliqués à une même parcelle présentant une d'évaluation.

ACTUALISATIONS

article 1518 ter du code général des impôts, décret n° 2022-127 du 5 février 2022 (articles 335 à 340 de l'annexe II du CGI)

Actualisations entre les "révisions"

Chaque année, les exploitants de locaux professionnels indiquent le loyer des locaux qu'ils occupent sur leur déclaration de résultats pour permettre à la DDFiP d'actualiser les tarifs par catégorie établis en 2013.

Afin de tenir compte de l'évolution économique dans certaines zones, la liste des parcelles affectées d'un coefficient de localisation fait l'objet d'une mise à jour les 3^{ème} et 5^{ème} années qui suivent le renouvellement général des conseils municipaux.

Zoom sur le coefficient de localisation

La modification des coefficients a une incidence sur les cotisations de taxes foncières et de cotisation foncière des entreprises (CFE) de tous les locaux situés sur une même parcelle quelle que soit leur catégorie (*hypermarché avec sa galerie commerciale*).

Exemple : valeur locative d'un "MAG1" (commerce avec vitrine en secteur 1), 80 m² de surface de vente et 40 m² de stockage soit $80 + (40 \times 0,5)$ soit $100 \text{ m}^2 \times 67,1 \text{ €}$ (*tarif secteur 1 pour 2021*) = 6 710 €.

. avec application d'un coefficient de 0,7, la valeur locative descend à 4 697 €

. avec un coefficient de 1,3, elle passe à 8 723 €

soit pour un taux de 10 % une taxe qui peut varier de 470 € à 872 €.

Le coefficient de localisation :

- a pour objet de **cibler la situation spécifique d'une ou plusieurs parcelles** au sein d'un même secteur d'évaluation pour intégrer une disparité (*accès privilégié ou au contraire parcelle enclavée, etc.*),
- et doit être utilisé de manière mesurée et **justifiée par une motivation factuelle et précise**.

☞ Il n'a absolument pas vocation à prendre en compte d'autres critères tels que l'état d'entretien général d'un local ou son utilisation saisonnière ou de modifier arbitrairement des cotisations individuelles.

"Révision" générale en 2022 pour une application en 2023

articles 1518 ter et 1504 du CGI

L'année qui suit le renouvellement général des conseils municipaux **et pour la première fois en 2022** (tous les 6 ans), il est procédé à une **actualisation des secteurs d'évaluation**, à la fixation de **nouveaux tarifs** et à la définition des parcelles auxquelles s'applique un **coefficient de localisation**.

Depuis le 23 mai 2022, la DDFiP de la Marne a déposé les projets proposés par la commission départementale sur la plateforme ESCALE (*cartographie, grille tarifaire, convocation, PV et intercalaires, etc.*). Les commissions communales et intercommunales des impôts directs doivent donner leur avis dans le **délaï maximal de deux mois à compter du téléchargement. Il est impératif de télécharger ces documents car cette consultation marque le point de départ du délaï de 2 mois**.

Les commissions communales ou intercommunales **peuvent proposer des modifications sur tous les paramètres** (nombre de secteurs d'évaluation, rattachement des communes ou sections cadastrales aux secteurs, tarifs et coefficients de localisation). Ces avis, recensés dans un procès-verbal signé par l'ensemble des commissaires présents à la réunion, doivent faire l'objet d'une **motivation circonstanciée et objectivée**. Si la commission confirme le projet de la commission départementale, il suffit de mentionner cet avis favorable sur le procès-verbal. À défaut d'avis dans le délaï de 2 mois du téléchargement, l'avis est réputé favorable.

L'avis consultatif sera ensuite examiné par la commission départementale, **seule compétente pour décider des paramètres applicables**. En cas de désaccord entre la commission départementale et les commissions communales ou intercommunales, les paramètres sont arrêtés par le préfet.

Les paramètres définitifs seront publiés au préfecture et utilisés pour les impositions



recueil des actes administratifs de la 2023.