

Révision des valeurs locatives des locaux professionnels : quelles conséquences pour vos actifs immobiliers ?

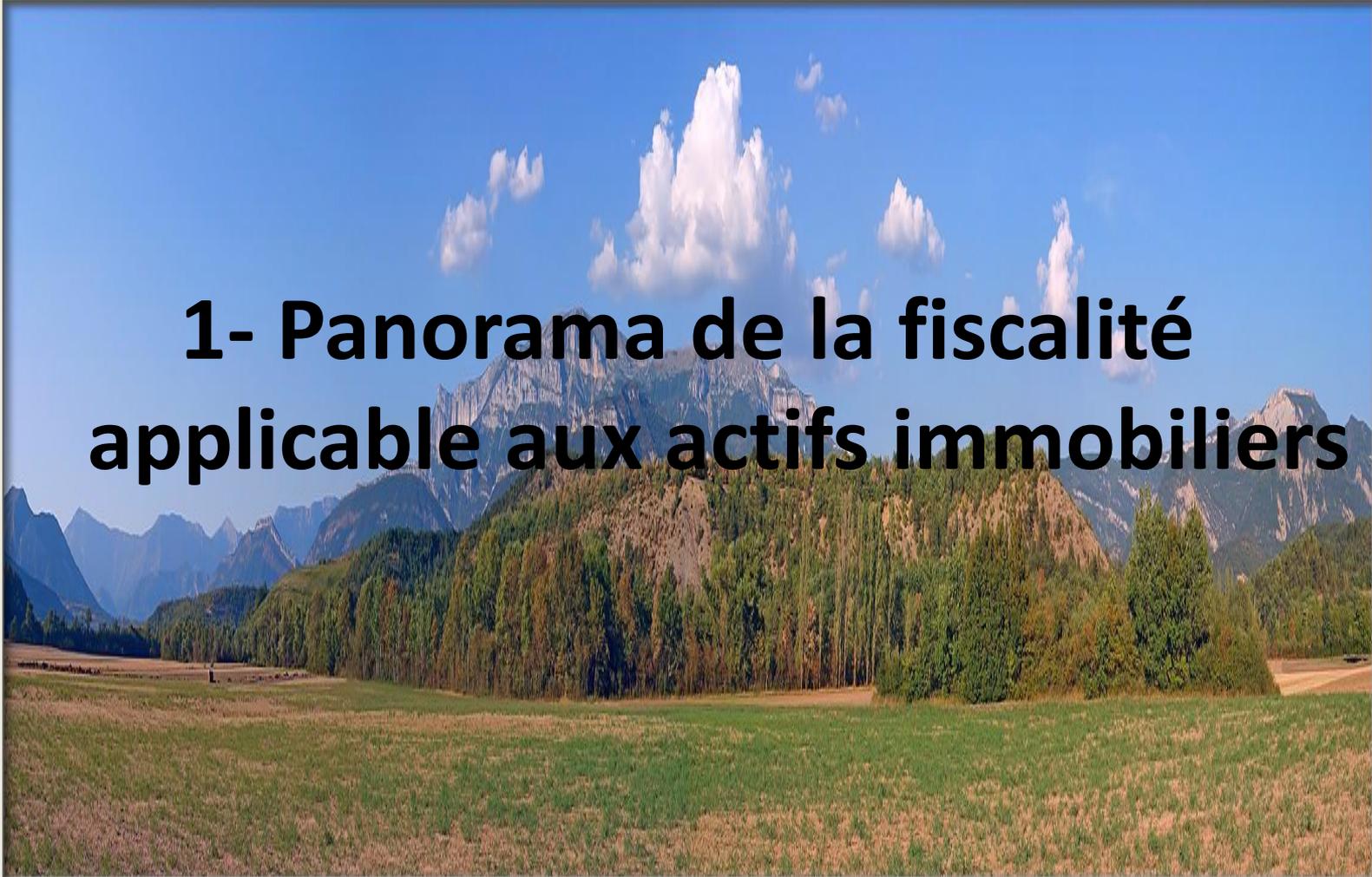


PRESENTATION DU 12 AVRIL 2018
AGORA DES DIRECTEURS IMMOBILIERS

INTERVENANT :

MICHEL KORSAKOFF, GERANT COFONDATEUR

BATIR.COM : SOLUTION DE CALCUL IMMÉDIAT EN LIGNE DE LA FISCALITÉ D'INVESTISSEMENT ET D'EXPLOITATION

A scenic landscape photograph of a mountain valley. In the foreground, there is a lush green field with some dry grass. A dense forest of tall, thin trees covers the middle ground. In the background, there are rugged, rocky mountains under a clear blue sky with a few white clouds. The text "1- Panorama de la fiscalité applicable aux actifs immobiliers" is overlaid in the center of the image.

1- Panorama de la fiscalité applicable aux actifs immobiliers



FISCALITE DE LA DETENTION IMMOBILIERE

- Impôt sur la Fortune Immobilière (ex ISF),
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties + majoration de la TFPNB sur les terrains non bâtis constructibles et taxes annexes,
- Taxe foncière sur les propriétés bâties et taxes annexes + taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe spéciale d'équipement au profit des EPF,
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères + redevance spéciale ou redevance générale d'enlèvement des ordures ménagères (y compris tarification incitative), taxes spéciales d'équipement sur les organismes spécifiques (ex: taxe spéciale d'équipement au profit de l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe) , frais de gestion de l'Etat pour prise en charge des frais de dégrèvement, de non-valeurs, d'assiette et de recouvrement,
- Taxe sur les friches commerciales,
- Taxe de balayage,
- Taxe annuelle sur les sociétés à prépondérance immobilière,
- Fiscalité des SIIC,
- Taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (taxe Gemapi)
-

FISCALITE DE LA DETENTION IMMOBILIERE EN IDF



Mêmes impositions que ci-dessus auxquelles s'ajoutent :

- Taxe annuelle pour les bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement en IDF + taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement en IDF,**
- Taxe spéciale d'équipement au profit de la société du Grand Paris additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties, à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à la taxe d'habitation et à la CFE,**
- Taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région Île-de-France afin de financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun de la région Ile-de-France qui comprend 2 taxes additionnelles : une à la taxe foncière sur les propriétés bâties et une à la CFE.**

FISCALITE DE L'OCCUPATION/INNOCCUPATION IMMOBILIERE

- Taxe d'habitation (avec une suppression programmée pour les résidences principales sur 3 ans pour 80% des foyers) + nouvelle majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (entre 5% et 60%) + prélèvement pour valeur locative élevée de certains locaux imposables à la taxe d'habitation et taxes annexes, taxe annuelle sur les logements vacants et taxe d'habitation sur les logements vacants,**
- Impôt sur le revenu et fiscalité des revenus locatifs,**
- Contribution sociale généralisée (CSG), contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), contribution exceptionnelle sur les hauts revenus,**
- TVA ou contribution sur les revenus locatifs,**
- Fiscalité de la location meublée,**
- Taxe sur les micro-surfaces à loyer élevé,**
- Prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM disposant d'un patrimoine locatif + majoration de la part variable (assise sur l'autofinancement) de la cotisation additionnelle due à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).**



FISCALITE DE L'EXPLOITATION

- Contribution économique territoriale (CFE et CVAE), taxe additionnelle à la cotisation foncière des entreprises et taxes annexes,
 - Taxe sur les surfaces commerciales et majoration/modulation,
 - Taxe locale sur les enseignes et les publicités extérieures (TLPE),
 - Droits de voirie
 - Taxe de séjour, taxe de séjour forfaitaire,
 - Taxe générale sur les activités polluantes (TGAP) due par les exploitants des installations de stockage et d'incinération des déchets
- ...



FISCALITE DE LA TRANSMISSION

- Taxation des plus-values immobilières et professionnelles,
- Taxe pour les plus-values immobilières élevées, plus-values sur certains profits immobiliers réalisés par les personnes physiques ou sociétés n'ayant pas d'établissement en France, plus-values de cession de droits de surélévation ,
- Fiscalité des successions et donations,
- Droits d'enregistrement applicable aux cessions de droits sociaux,
- Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles,
- Taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles au profit de l'Agence de services et de paiement,
- Contribution de sécurité immobilière (CSI), droits d'hypothèque,
- Taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion des cessions de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte agréées (**nouveau**),
- Fiscalité des SIIC,
- Exit tax,
- Prélèvement sur certains profits immobiliers réalisés par les personnes physiques ou sociétés n'ayant pas d'établissement en France,
- Reversement de la TVA en cas de récupération à l'occasion de la régularisation des droits à déduction...

2-La taxe foncière sur les propriétés bâties





BIENS IMPOSABLES A LA TAXE FONCIERE

La taxe foncière sur les propriétés bâties est une taxe annuelle grevant:

- les constructions proprement dites;**
- les installations assimilables à des constructions ;**
- les bateaux utilisés en un point fixe ;**
- les terrains imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties :**
 - Sols des bâtiments de toute nature et des terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions,**
 - Terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industrie,**
 - Terrains sur lesquels sont édifiées des installations exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties,**
 - Terrains cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par panneaux -réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments⁹**



EXONERATIONS PERMANENTES DE TAXE FONCIERE

Une exonération permanente de taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique notamment aux immeubles qui remplissent simultanément 3 conditions :

- Ils constituent des propriétés publiques**
- Ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale**
- Ils sont improductifs de revenus**



REDEVABLES DE LA TAXE FONCIERE

- Propriétaire /copropriétaire
- Indivisaire
- Usufruitier
- Emphytéote
- Preneur à bail à construction ou à réhabilitation
- Titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive d'un droit réel
- Crédit-bailleur
- Concédant si les constructions lui reviennent en fin de concession sans indemnité ou concessionnaire si les constructions doivent être détruites en fin de concession ou si les constructions reviennent au concédant contre le paiement d'une indemnité
- Permissionnaire de voirie



EXIGIBILITE ET BENEFICIAIRES DE LA TAXE FONCIERE

Exigibilité

- La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la situation existante au 1er janvier de l'année de l'imposition.

Délai de paiement

- Exigibilité annuelle avec une date de mise en recouvrement le 31 août pour une date limite de paiement le 15 octobre

Bénéficiaires

- Communes/groupements de communes, Départements et Régions

Cumulable

- Avec la taxe spéciale d'équipement et taxe d'enlèvement des ordures ménagères sauf établissements industriels

3- Notion de valeur locative cadastrale





LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE

L'assiette de la fiscalité directe locale, notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la CFE et la taxe d'habitation, repose sur la notion de valeur locative cadastrale (VLC).

Cette valeur locative cadastrale représente le loyer annuel théorique que pourrait produire l'immeuble s'il était loué dans des conditions normales. Elle est calculée par rapport au marché locatif de 1970 pour les propriétés bâties (1975 pour les DOM).

Pour la détermination de leur valeur locative, classement des biens bâtis imposables aux impôts directs locaux en 3 groupes de locaux :

- les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel ;**
- les établissements industriels figurant à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant lorsqu'il est soumis au régime réel d'imposition ;**
- les locaux commerciaux et biens divers et les établissements industriels ne répondant pas aux conditions précédentes.**

CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX JUSQU'EN 2016

Pour les locaux professionnels et commerciaux, 3 méthodes de détermination de la valeur locative :

➤ **par comparaison (méthode utilisée pour 93% des locaux professionnels)**

L'administration choisit un local type de comparaison, pour lequel est retenu un tarif. Elle applique ce tarif au nombre de m² pondérés du local à évaluer. Le choix du local type peut être discuté.

Généralement le local type de comparaison est choisi dans la commune où se trouve le local à évaluer. Cependant, le local type de comparaison peut être choisi hors de la commune, si le local commercial à évaluer a un « *caractère particulier ou exceptionnel* ».

➤ **par l'étude des baux: loyer réel si le local existait à la date de référence de la dernière révision générale en 1970 et était loué dans des conditions normales (3% des locaux professionnels)**

➤ **par appréciation directe quand les 2 autres méthodes sont inapplicables. On recherche la valeur vénale du bien à la date de référence (4% des locaux professionnels)**



4-La réforme des valeurs locatives des locaux professionnels et commerciaux

(article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010)



OBJECTIFS/MOTIFS DE LA REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

L'enjeu de la l'article 34 de la loi 2010-1658 du 29 décembre 2010 modifié par l'article 48 de la loi 2015-1786 du 29 décembre 2015 est de remplacer des valeurs locatives qui dataient de 1970 et étaient actualisées chaque année par l'application d'un coefficient national voté en loi de finances par des valeurs locatives reflétant la réalité du marché locatif actuel.

Raisons avancées pour réformer les valeurs locatives :

- obsolescence plus marquée pour les locaux professionnels que pour les locaux d'habitation ;**
- révision des locaux professionnels est techniquement moins complexe (3 millions de locaux commerciaux contre 46 millions de logements) et donc politiquement moins sensible.**



LOCAUX CONCERNES PAR LA REFORME

Ce sont tous les biens utilisés par les professionnels à l'exception :

- **des locaux affectés à l'habitation ou à l'exercice d'une activité salariée à domicile,**
- **des établissements industriels visés à l'article 1499 du Code Général des Impôts (méthode comptable),**
- **des locaux visés à l'article 1501 du Code Général des Impôts (méthode du barème).**
- **des locaux affectés à une activité professionnelle non commerciale au sens de l'article 92 du CGI**
- **des pièces des professions libérales dans les locaux d'habitation déclarés anciennement sur les déclarations H1 ou H2.**

La réforme concerne les locaux professionnels et les locaux commerciaux du régime précédent.



ENTREE EN VIGUEUR DE LA REFORME

Depuis le 1er janvier 2017, tous les locaux professionnels entrant dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) sont imposés à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la CFE sur la base d'une nouvelle valeur locative.

Les tarifs ont été déterminés par m² à partir des loyers constatés pour chacune des catégories de locaux, dans chaque secteur d'évaluation à la date de référence du 1^{er} janvier 2013 actualisée ensuite.

COMPARAISON DES 2 SYSTEMES

	Système 1970	Système révisé
Valeurs locatives administrées	✓	✓
Pondération des surfaces	✓	✓ (mais système simplifié)
Appréciation directe possible	✓	✓
Termes de comparaison	Comparaison avec des locaux-types situés dans la même commune	≠ Grille tarifaire départementale (nomenclature nationale de type de locaux + rattachement à un secteur locatif homogène)
Actualisation	Coefficient départemental de 1980 + Coefficient amalgamé (prise en compte de la variation des prix)	≠ Actualisation de la grille tarifaire en fonction des loyers réels (actualisation permanente)
Marges de manœuvre locales	Aucune	≠ Possibilité de revoir la sectorisation tous les 6 ans . ≠ Possibilité d'établir des coefficients de localisation annuellement (-30% à +30%)

PRESENTATION DU NOUVEAU SYSTÈME D'ÉVALUATION

Définition du tarif

Au niveau national, **définition de 38 catégories de locaux** (décret n° 2011-1267).

Au niveau de chaque département, **définition de 6 secteurs locatifs homogènes** (basés sur les loyers des commerces avec boutiques et des bureaux, mieux représentés). **Unité = commune ou section cadastrale**

Grille tarifaire : un tarif au m² pour chaque catégorie dans chaque secteur, soit 38 X 6 = 228 tarifs

X

Surface pondérée

Calcul de la surface pondérée du local:

Surface principale principale :
X 1

Surface secondaire couverte:
X 0,5

Surface secondaire non couverte :
X 0,2

= **Valeur locative révisée**

CALCUL DE NOUVELLE VALEUR LOCATIVE (source: service-public.fr)

La nouvelle valeur locative est calculée en appliquant un tarif au m² (différent selon la catégorie de classification du local) à la surface pondérée du local.

Formule de calcul de la valeur locative des locaux professionnels

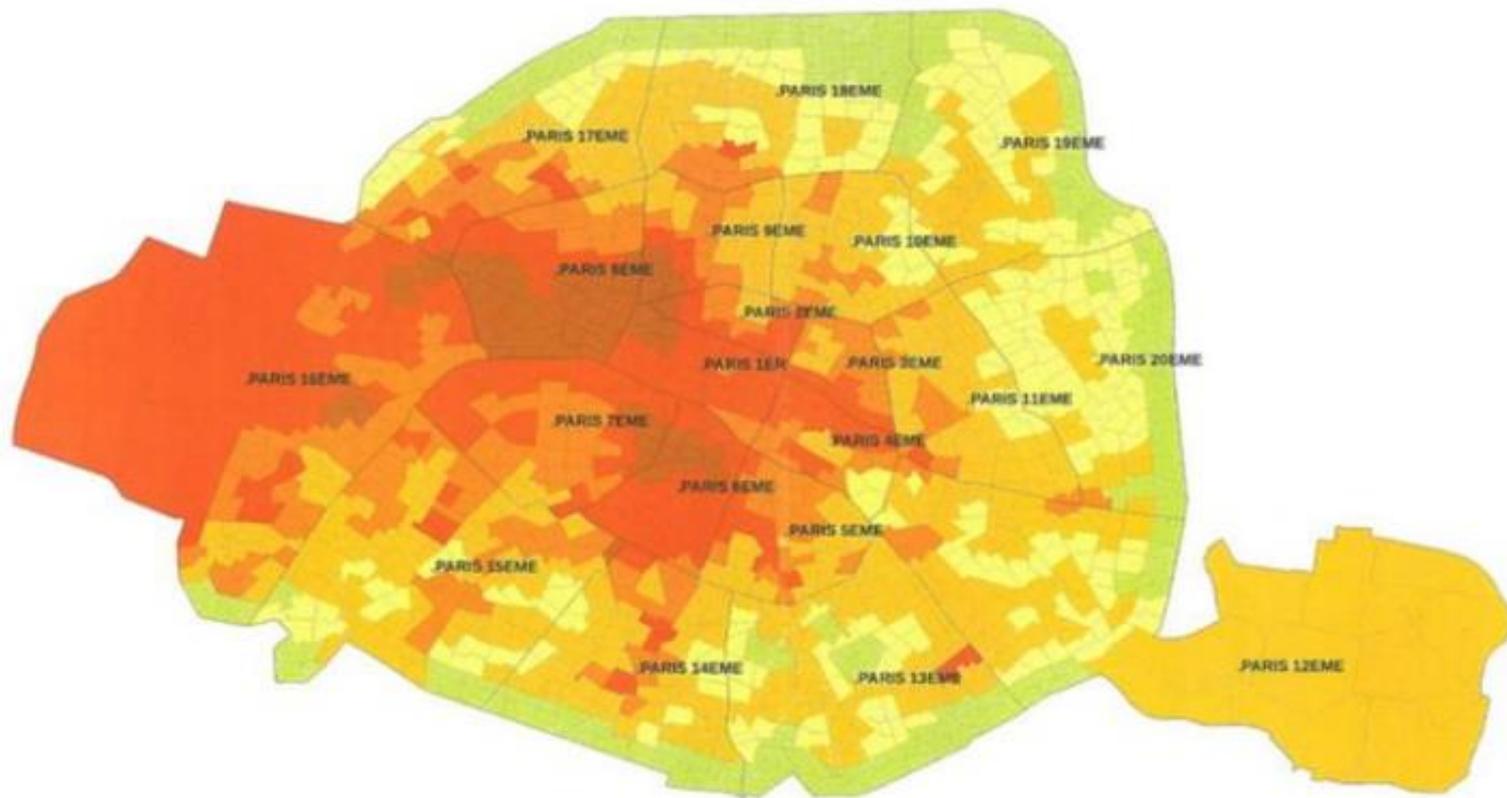
Valeur locative des locaux professionnels (VLP)	Surface pondérée du local x tarif de la catégorie x coefficient de localisation
Surface pondérée du local*	Déterminée à partir de la superficie des différentes parties : superficie mesurée au sol, entre murs ou séparations, et arrondie au m ² inférieur. Tient compte de l'affectation et de l'utilisation des différentes parties d'un local.
Tarif de la catégorie	Correspond à la catégorie du local à évaluer. Figure dans la grille tarifaire du secteur d'évaluation.
Coefficient de localisation	Tient compte de la situation géographique du local dans le secteur d'évaluation, à la hausse ou à la baisse.

* La surface pondérée du local permet de tenir compte de l'affectation et de l'utilisation des différentes parties d'un local, dans le cas où la superficie d'un local n'est pas affectée dans sa totalité à une activité donnée.

SECTEURS D'ÉVALUATION A PARIS

PARIS Découpage départemental en secteurs

Projet définitif
18 novembre 2015



Légende

	Secteur 1		Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
	Secteur 6								



LES CATEGORIES

(Décret n°2011-1267 du 10 octobre 2011)

38 catégories ont été créées au sein des 10 sous-groupes d'immeubles.

Le législateur a prévu une 39e catégorie (catégorie EXC1) à mettre en œuvre lorsque le dispositif précédent de fixation des bases par tarif et par secteur ne sera pas applicable.

Magasins et lieux de vente	MAG
boutiques et magasins sur rue.	MAG1
commerces sans accès direct sur la rue.	MAG2
magasins appartenant à un ensemble commercial.	MAG3
magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2500 m ²).	MAG4
magasins de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2500 m ²).	MAG5
stations-service, stations de lavage et assimilables.	MAG6
marchés.	MAG7
Bureaux et locaux divers assimilables	BUR
locaux à usage de bureaux d'agencement ancien.	BUR1
locaux à usage de bureaux d'agencement récent.	BUR2
locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques.	BUR3
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	DEP
lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel.	DEP1
lieux de dépôt couverts.	DEP2
parcs de stationnement à ciel ouvert.	DEP3
parcs de stationnement couverts.	DEP4
installations spécifiques de stockage.	DEP5
ateliers et autres locaux assimilables	ATE
Ateliers artisanaux.	ATE1
locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance.	ATE2
chenils, viviers et autres locaux assimilables.	ATE3

Hôtels et locaux assimilables	HOT
hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique).	HOT1
hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique).	HOT2
hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique).	HOT3
foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse.	HOT5
hôtels-clubs, villages de vacances et résidences hôtelières.	HOT6
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs	SPE
salles de spectacles et locaux assimilables.	SPE1
établissements ou terrains réservés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs.	SPE2
salles de loisirs diverses.	SPE3
terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique).	SPE4
terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique).	SPE5
établissements de détente et de bien-être.	SPE6
centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes.	SPE7
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	ENS
écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif.	ENS1
établissements d'enseignement à but lucratif.	ENS2
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	CLI
cliniques et établissements hospitaliers.	CLI1
centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, haltes-garderies.	CLI2
maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non).	CLI3
centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux.	CLI4
Carrières et établissements industriels non évalués selon la méthode comptable	IND
établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés.	IND1
carrières et établissements assimilables.	IND2

GRILLE TARIFAIRES A PARIS

Catégories	Tarifs (€/m²)					
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
ATE1	82,6	148,2	191,3	276,0	291,4	350,5
ATE2	127,8	176,9	195,0	247,6	247,6	301,5
ATE3	180,0	180,0	180,0	180,0	180,0	180,0
BUR1	181,0	267,6	333,9	392,7	445,3	524,6
BUR2	291,8	314,2	394,2	498,6	586,0	633,2
BUR3	162,8	263,6	334,1	375,2	441,4	491,2
CLI1	209,5	209,9	301,0	301,0	451,1	451,1
CLI2	161,0	225,8	277,8	395,3	425,8	474,4
CLI3	253,2	253,2	253,2	271,3	271,3	271,3
CLI4	198,2	198,2	198,2	221,7	221,7	221,7
DEP1	25,0	75,9	197,3	206,2	206,2	590,3
DEP2	186,6	186,6	228,8	302,3	317,1	402,3
DEP3	43,4	71,5	184,8	184,8	184,8	449,0
DEP4	62,3	112,2	120,3	139,6	172,3	172,3
DEP5	223,0	223,0	238,7	367,1	367,1	367,1
ENS1	123,3	154,8	223,0	251,3	251,3	453,2
ENS2	213,1	241,9	292,2	405,0	405,0	405,0
HOT1	226,4	226,4	226,4	246,7	269,2	354,6
HOT2	126,1	126,1	155,0	159,5	179,8	202,8
HOT3	78,6	84,5	96,5	110,0	124,6	149,0
HOT4	121,9	136,6	136,6	168,0	174,1	174,1
HOT5	252,2	280,2	443,1	452,5	452,5	452,5
IND1	92,3	92,3	129,1	129,1	129,1	129,1
IND2	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
MAG1	180,6	284,4	366,8	445,2	583,8	923,6
MAG2	113,8	316,9	316,9	444,7	550,3	812,9
MAG3	678,5	678,5	1111,2	1111,2	1380,0	1603,0
MAG4	129,5	204,6	263,8	328,1	581,6	1174,7
MAG5	253,6	253,6	253,6	257,5	485,6	637,0
MAG6	55,0	114,5	230,4	232,2	232,2	232,2
MAG7	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6
SPE1	156,6	183,8	229,5	229,5	240,0	301,6
SPE2	194,3	194,3	213,3	288,2	292,7	402,5
SPE3	184,1	184,1	223,6	269,1	330,2	535,5
SPE4	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
SPE5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
SPE6	228,6	228,6	283,1	311,8	356,5	440,7
SPE7	79,1	183,2	244,3	244,3	246,5	246,5



COEFFICIENT DE LOCALISATION (source: DGFIP)

Le coefficient de localisation est destiné à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation.

Il vise à corriger des différences de commercialité tangibles à l'intérieur d'une même section ou d'autres situations particulières.

Les coefficients de localisation s'appliquent au tarif par m² de la catégorie de chacun des locaux professionnels présents sur la parcelle et peuvent varier de 0,7 à 1,3.

Ils sont établis par parcelle, unité plus précise que la section cadastrale.

Les décisions doivent être valablement motivées, il n'est pas possible par exemple d'utiliser les coefficients comme levier budgétaire.



CALCUL DE LA SURFACE PONDEREE

La surface pondérée des locaux est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties, réduite, le cas échéant, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives :

-pondération à 1 pour les surfaces principales du local (c'est-à-dire les surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à laquelle le local est totalement ou principalement affecté) – exemples : espaces de vente accessibles au public, bureaux, salles de réunion...

-pondération à 0,5 : pour les surfaces secondaires couvertes (c'est-à-dire les surfaces couvertes correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible) – exemples : réserve, chaufferie, locaux techniques ... et les espaces de stationnement couverts

-pondération à 0,2 : pour les surfaces secondaires non couvertes (c'est-à-dire les surfaces non couvertes correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible) - exemples : aires et lieux de stockage à l'air libre...et les espaces de stationnement non couverts.

La réforme conduit à une hausse de la surface pondérée des locaux professionnels (réduction du nombre et des niveaux des coefficients de pondération).

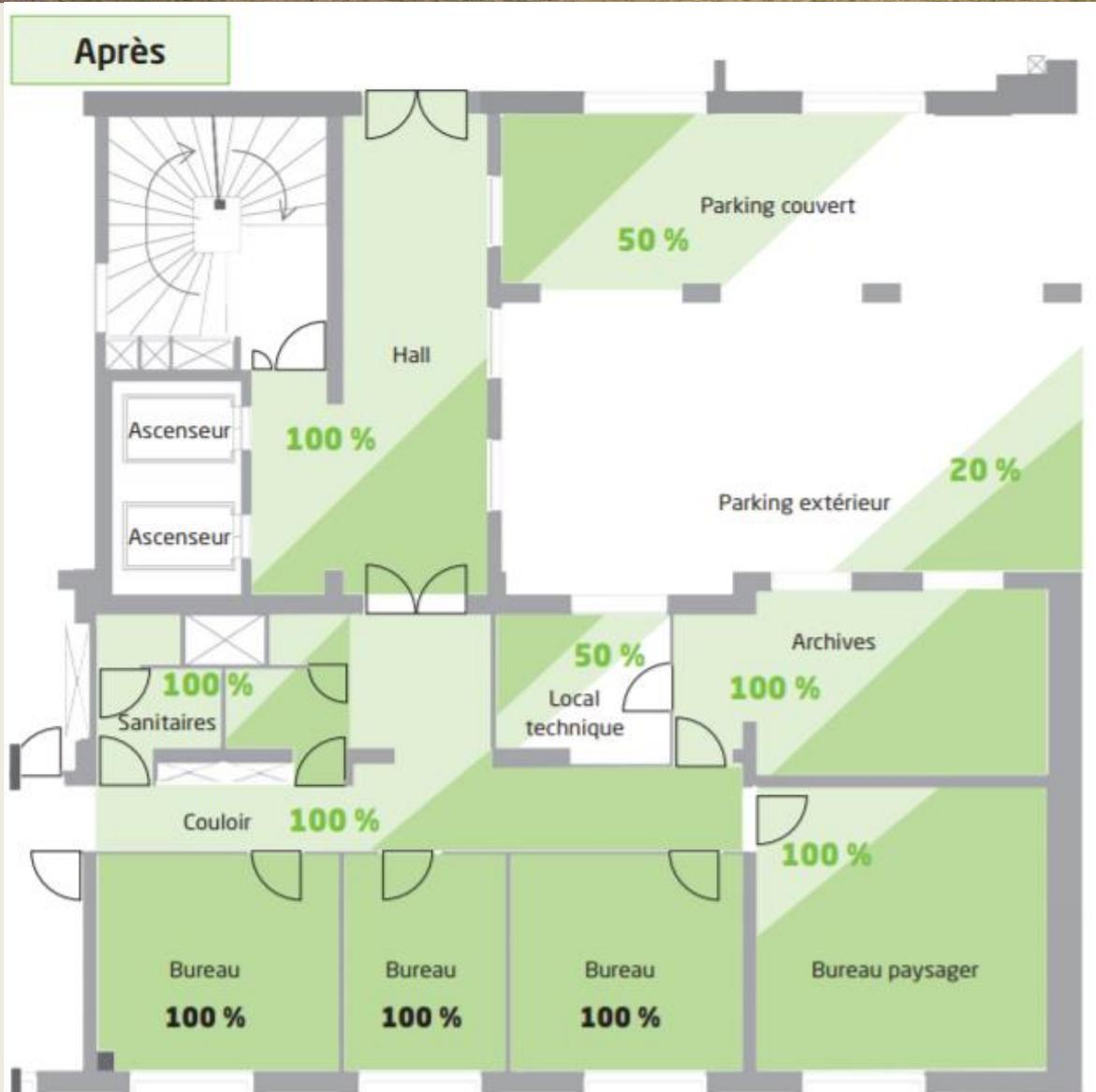
EXEMPLE DE CALCUL DE LA SURFACE PONDEREE

(source: revue fiduciaire)



EXEMPLE DE CALCUL DE LA SURFACE PONDEREE

(source: revue fiduciaire)



Calcul de la Taxe foncière pour un bâtiment neuf de stockage de 19 400 m² avec 100 places extérieures à Cestas (33610)

Source: www.Batir.com

Surfaces

Surface des parties principales m²

Surface des parties secondaires couvertes m²

Surface des parties secondaires non couvertes m²

Surface des espaces de stationnement couverts m²

Surface des espaces de stationnement non couverts m²

Bâtiment nouveau ou modifié

Bâtiment construit ou modifié après le 01/01/2017 non oui

Catégorie

Catégorie du local

Localisation cadastrale

Section

Vérifiez votre localisation cadastrale sur cadastre.gouv.fr

Calcul de la taxe foncière pour un bâtiment neuf de stockage de 19 400 m² avec 100 places extérieures à Cestas (33610)

Source: www.Batir.com

Taxes à payer à CESTAS (33610)

Exporter

Bâtiment construit ou modifié après le 01/01/2017

Surfaces pour la valeur locative révisée

Surface des parties principales	19 400 m ²
Surface des parties secondaires couvertes	0 m ²
Surface des parties secondaires non couvertes	0 m ²
Surface des espaces de stationnements couverts	0 m ²
Surface des espaces de stationnements non couverts	2 500 m ²

Autres éléments pour la valeur locative révisée

Catégorie	Lieux de stockage couverts (dont commerce de gros et vente par correspondance)	DEP2
Section Cadastre		DO

	Commune	Syndicat	EPCI	Dépt	Spécial	TEOM	GEMAPI	Total
Taux	19,44%			17,46%		11,05%		
Base	166 344			155 063		147 295		
Cotisation	32 337			27 074		16 276		75 687
Frais								3 084
Total								78 771



VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX ARTISANAUX

L'article 103 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit qu'à compter du 1er janvier 2019, la valeur locative des locaux des entreprises artisanales ne pourra être calculée selon la méthode d'évaluation dite "comptable", utilisée pour les immobilisations industrielles.

La valeur locative de ces locaux sera évaluée par référence au marché locatif, comme les autres locaux professionnels.

Il s'agit d'empêcher que des locaux d'entreprises artisanales ne soient qualifiés d'immobilisations industrielles par l'administration fiscale et que les chefs d'entreprises concernés n'aient à subir une hausse de leurs cotisations.

VALEUR LOCATIVE POUR LA COTISATION FONCIERE DES ENTREPRISES

→ Étapes de calculs concourant à la détermination de la VL révisée

ETAPES	CALCULS
VL révisée brute	$\text{Surface pondérée} \times \text{tarif par m}^2 \text{ par catégorie et par secteur d'évaluation} \times \text{coefficient de localisation}$
VL révisée neutralisée	$\begin{aligned} & \text{VL révisée neutralisée} \\ & = \\ & \text{VL révisée brute} \times \text{coefficient de neutralisation} \end{aligned}$
VL révisée neutralisée et planchonnée <i>Soit la VL révisée utilisée pour la détermination de la CFE</i>	$\begin{aligned} & \text{VL révisée} \\ & = \\ & \text{Valeur locative révisée neutralisée} \\ & \pm \text{Planchonnement} \end{aligned}$

La détermination du planchonnement est propre à chaque impôt. Ainsi, le planchonnement déterminé pour la CFE n'est pas le même que celui déterminé pour la taxe foncière.



**Les mécanismes d'atténuation de la
réforme pour les locaux achevés
avant le 31/12/2016**

LES MECANISMES D'ATTENUATION

Neutralisation

- **Objectif: pas de transfert de charges fiscales** entre locaux révisés et non révisés (habitation, indus)
- **Moyen** : coefficient égal, pour chaque imposition, à:

$$\frac{\sum \text{VL révisées imposables en système antérieur}}{\sum \text{VL révisées imposables en système révisé}}$$

Fin du dispositif si révision locaux H

**La neutralisation s'applique à la base nette, par exemple pour la TFPB, le coefficient est calculé sur la valeur locative après abattement de 50% et non la valeur locative brute*

« Planchonnement »

- **Objectif: réduire les hausses de base d'imposition**, sans impact budgétaire pour les CT
- **Moyen**: abattement de 50% de la différence de VL avant/ après, soit:

$$+= (\text{VL 2017 non révisée} - \text{VL 2017 révisée neutralisée}) \times 0,5$$

2 possibilités:

- 1: **pas de nouvelle déclaration, fin du dispositif en 2025**
- 2: **nouvelle déclaration (post 1^{er} janvier 2017): perte du planchonnement en N+1**

Lissage

- **Objectif: réduire les hausses de base d'imposition**, sans impact budgétaire pour les CT
- **Moyen**: réduction des écarts de cotisation par 10^{ème}, soit:

$$\text{Pas de lissage} = \frac{(\text{cotisation 2017 théorique} - \text{cotisation « révisée »})}{10}$$

Idem planchonnement pour la fin du dispositif



LES MECANISMES D'ATTENUATION

Le coefficient de neutralisation

Objectif du mécanisme : pas d'effet redistributif entre les locaux professionnels et les locaux d'habitation.

Le produit fiscal correspondant au groupe des locaux professionnels est maintenu à l'identique avant et après révision, pour chaque collectivité territoriale grâce à un coefficient de neutralisation.

Un coefficient de neutralisation est déterminé pour chaque impôt et chaque niveau de collectivité, et est appliqué sur la valeur locative révisée brute.

Valeur locative révisée « neutralisée » = valeur locative révisée brute x coefficient de neutralisation

Ce dispositif ne concerne que les immeubles achevés avant le 31/12/2016.



LES MECANISMES D'ATTENUATION

Le planchonnement

Il a pour objet de limiter les variations en diminuant de moitié, tant à la hausse qu'à la baisse, l'écart entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative révisée et neutralisée pour chaque local. Il s'applique aux impositions dues au titre des années 2017 à 2025.

**Valeur locative révisée « neutralisée » et « planchonnée » =
valeur locative révisée neutralisée + ou - planchonnement**

**Ce dispositif ne concerne que les immeubles achevés avant le
31/12/2016.**



LES MECANISMES D'ATTENUATION

Le Mécanisme de lissage

Le dispositif du lissage des variations de cotisation permet de répartir sur 10 ans (jusqu'en 2025) les écarts de cotisations, à la hausse ou à la baisse.

Ce dispositif ne concerne que les immeubles achevés avant le 31/12/2016.

EXEMPLE PRATIQUE DE CALCUL DE LA COTISATION DE TAXE FONCIERE AVEC LISSAGE

Exemple : un local professionnel de type lieux de dépôts couverts (catégorie DEP2) situé dans une commune de Loire-Atlantique pour lequel la variation de cotisation de TF entre les deux systèmes d'évaluation (actuel et révisé) s'élève à -20% lors des dernières simulations 2016 (hors application du dispositif de lissage).

Cotisation actuelle

Surface pondérée	600
Valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017	18 571
Cotisation 2017 en système actuel	4 808

Exemple : un local professionnel de type lieux de dépôts couverts (catégorie DEP2) situé dans une commune de Loire-Atlantique pour lequel la variation de cotisation de TF entre les deux systèmes d'évaluation (actuel et révisé) s'élève à -20% lors des dernières simulations 2016 (hors application du dispositif de lissage).

Cotisation révisée

Détail des calculs

Catégorie	DEP2
Surface pondérée révisée	598

<u>Valeur locative brute</u>	31 993
<u>Valeur locative neutralisée</u> (par exemple, pour la part communale avec un coefficient de neutralisation de 0,25602)	11 637
<u>Valeur locative planchonnée</u> (par exemple pour la part communale)	15 104

= 598 x 53,5 €/m²

= 31 993 x 0,36373

Calcul du planchonnement : (18 571 – 11 637) / 2 = 3 467
Calcul de la VL planchonnée 11 637 + 3 467 = 15 104

Cotisation sans application du lissage

3 845

Baisse de la cotisation de 20 %

Calcul du pas de lissage

96

= (4 808 - 3 845) / 10 = 963 / 10

Cotisation 2017 révisée après application du lissage

4 712

= 4 808 - 96 (cotisation en système actuel - pas de lissage)

Baisse de la cotisation de 2 %

Pour information (à taux constants et sans autre modification sur le local)

Cotisation 2018 après application du lissage 4 616

= 4 712 - 96

Cotisation 2019 après application du lissage 4 520

= 4 616 - 96

Cotisation 2020 après application du lissage 4 424

= 4 520 - 96

Cotisation 2021 après application du lissage 4 328

= 4 424 - 96

Cotisation 2022 après application du lissage 4 232

= 4 328 - 96

Cotisation 2023 après application du lissage 4 136

= 4 232 - 96

Cotisation 2024 après application du lissage 4 040

= 4 136 - 96

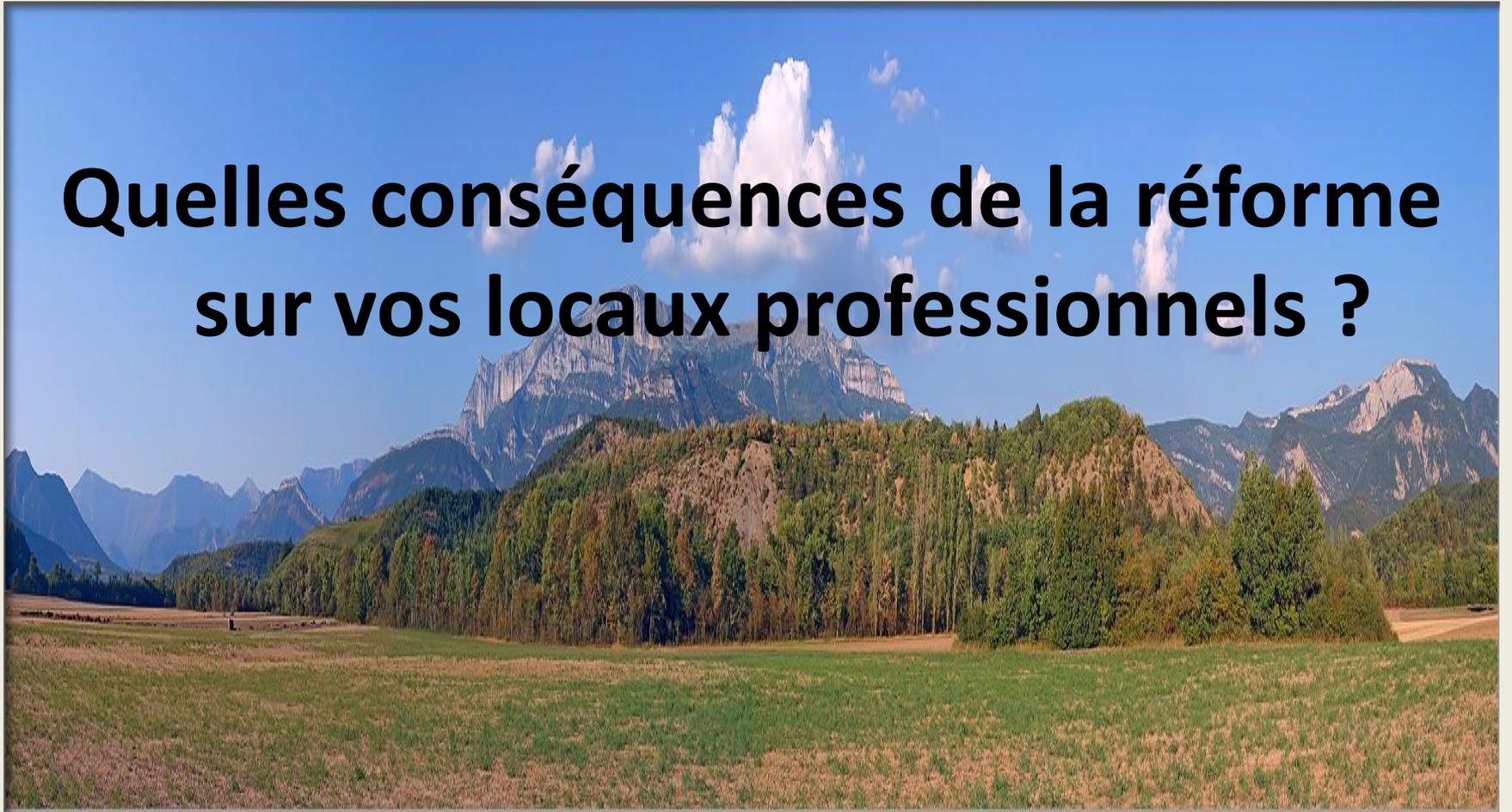
Cotisation 2025 après application du lissage 3 944

= 4 040 - 96

Cotisation 2026 après application du lissage 3 848

= 3 944 - 96 - NB : dernière année d'application du lissage

Quelles conséquences de la réforme sur vos locaux professionnels ?





VOS LOCAUX SONT-ILS CONCERNES PAR LA REVISION ? (source: revue fiduciaire)

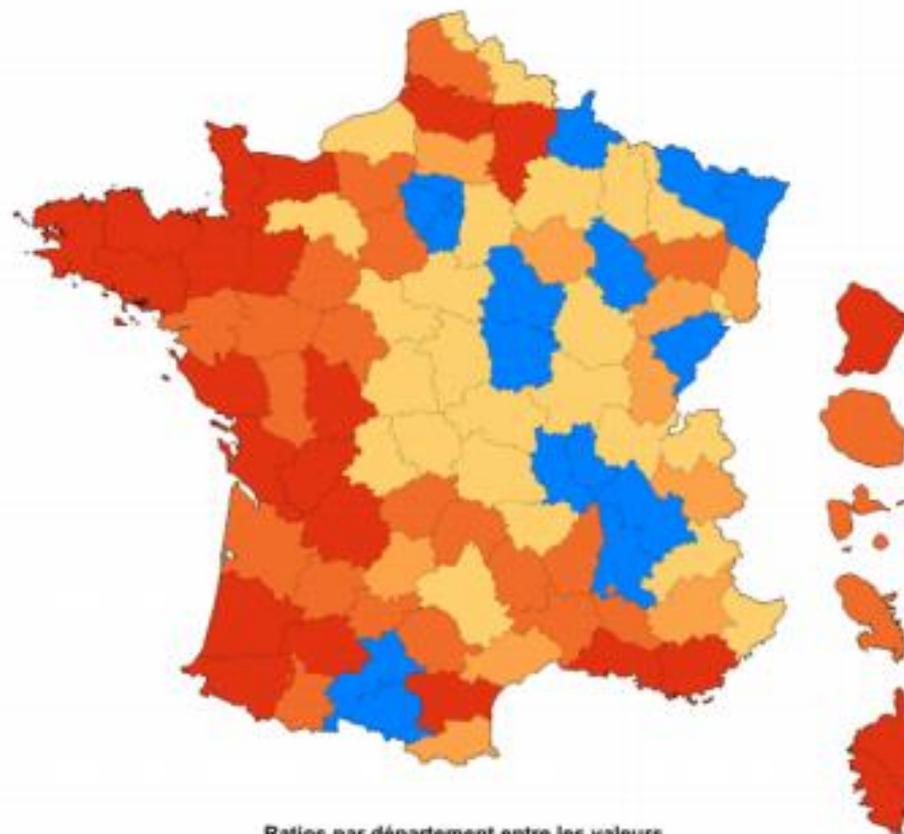
Sur votre avis de taxe foncière, 3 mentions permettent de savoir si vos locaux professionnels entrent dans le champ de la révision des valeurs locatives :

- en page 1 de l'avis, dans le cadre « Votre situation », le message suivant apparaît : « Le montant de l'impôt prend en compte la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (voir notice paragraphe « révision des valeurs locatives des locaux professionnels ») ». Si cette phrase n'apparaît pas sur l'avis, le local professionnel concerné n'est pas dans le champ de la révision ;**
- en page 4 de l'avis (en bas à gauche), un message indique le montant de lissage annuel des cotisations ;**
- en page 4 de l'avis (dans le détail des cotisations), indication d'un montant sur la ligne relative à la « Cotisation lissée ».**

TF 2017	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2016	22,12%	%	0,659%	7,58%	0,685%	3,83%	%	
Taux 2017	21,25%	%	0,70%	8,28%	0,652%	4,54%	%	
Adresse	145 RUE GRANDE							
Base Ⓞ	2192		2192	2101	2192	2117		
Cotisation	466		15	174	14	96		
Cotisation lissée Ⓞ	484		15	183	14	105		801
Adresse								
Base Ⓞ								
Cotisation								
Cotisation lissée Ⓞ								
Cotisations 2016	504		15	173	16	87		
2017	466		15	174	14	96		
Cotisation totale Ⓞ	484		15	183	14	105		801
Variation Ⓞ	-4,00 %	%	+0,13 %	+5,93 %	-10,33 %	+20,28 %		
	Commune	Syndicat de communes	Intercommunalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2016	%	%	%	%	%	%	%	
Taux 2017	%	%	%	%	%	%	%	
Base terres non agricoles								
Base terres agricoles								
Cotisations 2016								
2017								
Variation Ⓞ	%	%	%	%	%	%		
	Dégrevement jeunes agriculteurs			Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles commune	Majoration base terrains constructibles intercommunalité	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « Etat »								
Base « Collectivité »								
Un lissage de -4 € par an est appliqué pendant 10 ans pour sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur baisse (voir notice partie Révision des valeurs locatives des locaux professionnels). Exemple de message n°2 : La base de votre résidence principale exonérée de taxe foncière est de xxx xxx xxx €. Exemple de message n°3 : Suite à la mise en place de la Métropole du Grand Paris, la part intercommunale de taxes foncières est désormais perçue par la commune. Exemple de message n°4 : Les taxes spéciales comprennent la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour xxxxxx €. Exemple de message n°5 : La base communale des terres agricoles exonérée est de xxxxxxxxxxxx €. Exemple de message n°6 : Le taux de variation de la colonne commune est calculé en retenant les cotisations communales et intercommunales. Exemple de message n°7 : Le versement net de votre commune au fonds de solidarité de la région Île-de-France s'élève à xxxxxxxxxxxx €. Exemple de message n°8 : La base d'imposition de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de tout ou partie de vos locaux a été plafonnée.					Frais de gestion de la fiscalité directe locale Dégrevement « Habitation principale » Dégrevement JA « Etat » Dégrevement JA « Collectivité »			30
Références administratives :					Montant de votre impôt :			831



EVOLUTION SIMULEE DES VALEURS LOCATIVES



Ratios par département entre les valeurs révisées et les valeurs 1970 actualisées pour 2014 (données provisoires)

[1,90 ; 2,87] [2,88 ; 3,17] [3,18 ; 3,37]
[3,38 ; 3,65] [3,66 ; 4,80]

Ratio national : 2,87

Source : Cour des comptes d'après DGFIP

LES EVOLUTIONS MOYENNES DE TAXE FONCIERE PAT

CATEGORIES DE LOCAUX

Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %)	nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
MAG5	-16,3	5 720	0,2%	1 347	23,5%	4 373	76,5%
DEP5	-13,0	18 478	0,6%	2 535	13,7%	15 943	86,3%
MAG4	-12,2	52 050	1,7%	17 342	33,3%	34 708	66,7%
IND2	-9,7	889	0,0%	234	26,3%	655	73,7%
HOT2	-9,5	25 936	0,8%	8 968	34,6%	16 968	65,4%
SPE5	-9,3	3 806	0,1%	1 419	37,3%	2 387	62,7%
HOT3	-8,6	11 821	0,4%	3 780	32,0%	8 041	68,0%
SPE3	-8,3	11 242	0,4%	4 909	43,7%	6 333	56,3%
IND1	-7,8	14 134	0,5%	4 456	31,5%	9 678	68,5%
MAG7	-7,1	8 056	0,3%	2 608	32,4%	5 448	67,6%
HOT1	-6,4	3 950	0,1%	1 861	47,1%	2 089	52,9%
ATE2	-5,5	101 101	3,3%	38 707	38,3%	62 394	61,7%
BUR2	-4,9	178 217	5,8%	84 856	47,6%	93 361	52,4%
SPE4	-4,2	4 843	0,2%	1 649	34,0%	3 194	66,0%
SPE1	-3,8	7 756	0,3%	3 149	40,6%	4 607	59,4%
DEP2	-3,4	304 168	9,9%	143 490	47,2%	160 678	52,8%
SPE6	-2,9	2 484	0,1%	917	36,9%	1 567	63,1%
ATE1	-2,3	170 675	5,6%	72 173	42,3%	98 502	57,7%
MAG6	-0,4	14 079	0,5%	6 207	44,1%	7 872	55,9%
CLI1	1,3	4 101	0,1%	1 933	47,1%	2 168	52,9%
MAG2	1,8	43 671	1,4%	20 696	47,4%	22 975	52,6%
MAG1	2,2	866 898	28,4%	434 118	50,1%	432 780	49,9%
ATE3	3,6	2 039	0,1%	810	39,7%	1 229	60,3%
EXC1	3,9	10 382	0,3%	6 991	67,3%	3 391	32,7%
BUR1	6,1	598 825	19,6%	299 250	50,0%	299 575	50,0%
BUR3	6,3	27 228	0,9%	15 946	58,6%	11 282	41,4%
HOT5	7,0	89 881	2,9%	45 279	50,4%	44 602	49,6%
CLI4	7,1	1 763	0,1%	872	49,5%	891	50,5%
SPE7	8,6	16 974	0,6%	9 681	57,0%	7 293	43,0%
ENS1	11,6	16 594	0,5%	8 551	51,5%	8 043	48,5%
HOT4	13,5	12 478	0,4%	5 892	47,2%	6 586	52,8%
ENS2	14,1	7 254	0,2%	3 551	49,0%	3 703	51,0%
SPE2	17,3	12 303	0,4%	5 593	45,5%	6 710	54,5%
DEP4	20,2	156 674	5,1%	77 684	49,6%	78 990	50,4%
CLI2	25,6	20 394	0,7%	12 262	60,1%	8 132	39,9%
DEP1	36,5	28 732	0,9%	14 674	51,1%	14 058	48,9%
CLI3	36,9	40 475	1,3%	27 220	67,3%	13 255	32,7%
DEP3	40,8	97 672	3,2%	65 786	67,4%	31 886	32,6%
MAG3	47,8	63 798	2,1%	54 375	85,2%	9 423	14,8%
TOTAL	0,0	3 057 541	100,0%	1 511 771	49,4%	1 545 770	50,6%

SIMULATIONS SUR LES EFFETS DE LA REFORME SUR LA TAXE FONCIERE

- En taxe foncière

Simulations 2015 (pour mémoire)

Nombre total de de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en%)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
2 532 564	1 256 742	49,6	1 275 822	50,4

Simulations 2016

Nombre total de de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en%)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
3 057 541	1 511 711	49,4	1 545 770	50,6

SIMULATIONS SUR LES EFFETS DE LA REFORME SUR LA CFE

En cotisation foncière des entreprises

Simulations 2015 (pour mémoire)

Nombre total d'établissements	Nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en%)
4 481 638	1 158 746	599 631	51,7	559 115	48,3

Simulations 2016

Nombre total d'établissements	Nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en%)
4 481 638	1 219 563	577 169	47,3	642 394	52,7

SIMULATIONS SUR LES EFFETS DE LA REFORME SUR LA TAXE FONCIERE PAR CATEGORIES DE LOCAUX (source: DGFIP)

Sous-groupe	Libellé	Evolution de cotisation en % (en 2016)	Evolution de cotisation en % (en 2015)	Nombre de locaux (en 2016)	Poids des locaux dans la population totale (en 2016)
IND	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS N'ETANT PAS EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE	- 7,9 %	- 16,8 %	15 023	0,5 %
ATE	ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES	- 3,4 %	- 5,5 %	273 815	9,0 %
HOT	HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES	2,9 %	- 3,6 %	144 066	4,7 %
SPE	ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES	2,9 %	14,2 %	59 408	1,9 %
BUR	BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES	3,7 %	- 3,3 %	804 270	26,3 %
EXC	LOCAUX EXCEPTIONNELS EVALUES PAR APPRECIATION DIRECTE	3,9 %	22,3 %	10 382	0,3 %
MAG	MAGASINS ET LIEUX DE VENTE	4,0 %	- 3,8 %	1 054 272	34,5 %
DEP	LIEUX DE DEPOT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT	11,4 %	5,0 %	605 724	19,8 %
ENS	ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES	12,4 %	28,0 %	23 848	0,8 %
CLI	CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL	30,5 %	44,0 %	66 733	2,2 %
TOTAL				3 057 541	100,0 %



LES GAGNANTS ET PERDANTS DE LA REFORME (source: DGFIP)

Locaux commerciaux

- Les commerçants dont les boutiques sont implantées dans un centre commercial ou une galerie marchande verront leur cotisation de taxe foncière progresser chaque année pendant 10 ans pour atteindre en moyenne une hausse de 47% en 2026, mais avec de fortes disparités puisque 85% d'entre eux subiront une hausse de leurs impôts locaux et près de 15% bénéficieront d'une baisse.
- Les magasins de grande surface, souvent implantés en périphérie des agglomérations, bénéficieront d'une diminution de leur taxe foncière de 12% au bout de 10 ans et les magasins de très grande surface de 16%.
- Hausse limitée à 2% en 10 ans pour les propriétaires des commerces et magasins d'une surface < à 400 m² (qui représentent plus de 28% de l'ensemble des locaux professionnels)



LES GAGNANTS ET PERDANTS DE LA REFORME (source: DGFIP)

Bureaux

❑ Hausse de l'ordre de 6% pour les bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne (près de 20% des locaux), mais baisse pour les entreprises dont les bureaux sont situés dans un immeuble de conception récente, ainsi que de celles qui disposent d'entrepôts

Artisanat

Baisse des cotisations de taxe foncière sur les ateliers des artisans

Soins-Santé

❑ les maisons de retraite prises dans leur ensemble verront leurs impôts locaux augmenter de 37% en moyenne.

❑ hausse de 25% pour les centres de médecine préventive, les crèches et les halte-garderies,

Divers

❑ Les entreprises du monde rural seront globalement perdantes

❑ Les déchetteries et les parcs de stationnement connaîtront des augmentations supérieures à 35% en moyenne.



QUELLES CONSEQUENCES SUR VOS PROJETS

- ❑ **Nouvelle construction achevée en 2017:** application du coefficient de neutralisation, mais pas du planchonnement, ni du lissage sur 10 ans.
- ❑ **Changement d'activité dans un local professionnel à partir de 2017 :** peut entraîner un changement de catégorie de ce local. Ce changement entraînera la disparition du mécanisme de planchonnement et du lissage, même si le mécanisme de neutralisation est maintenu.
- ❑ **Changement de consistance d'un local professionnel à partir de 2017,** par exemple une addition de construction ou une démolition d'une partie de la construction du local professionnel, devra être déclaré et donnera lieu à une nouvelle évaluation qui sera prise en compte l'année suivant le changement de consistance du local professionnel.

Si le mécanisme de neutralisation est maintenu, le mécanisme du planchonnement ainsi que le lissage ne s'appliqueront plus à ce local professionnel.

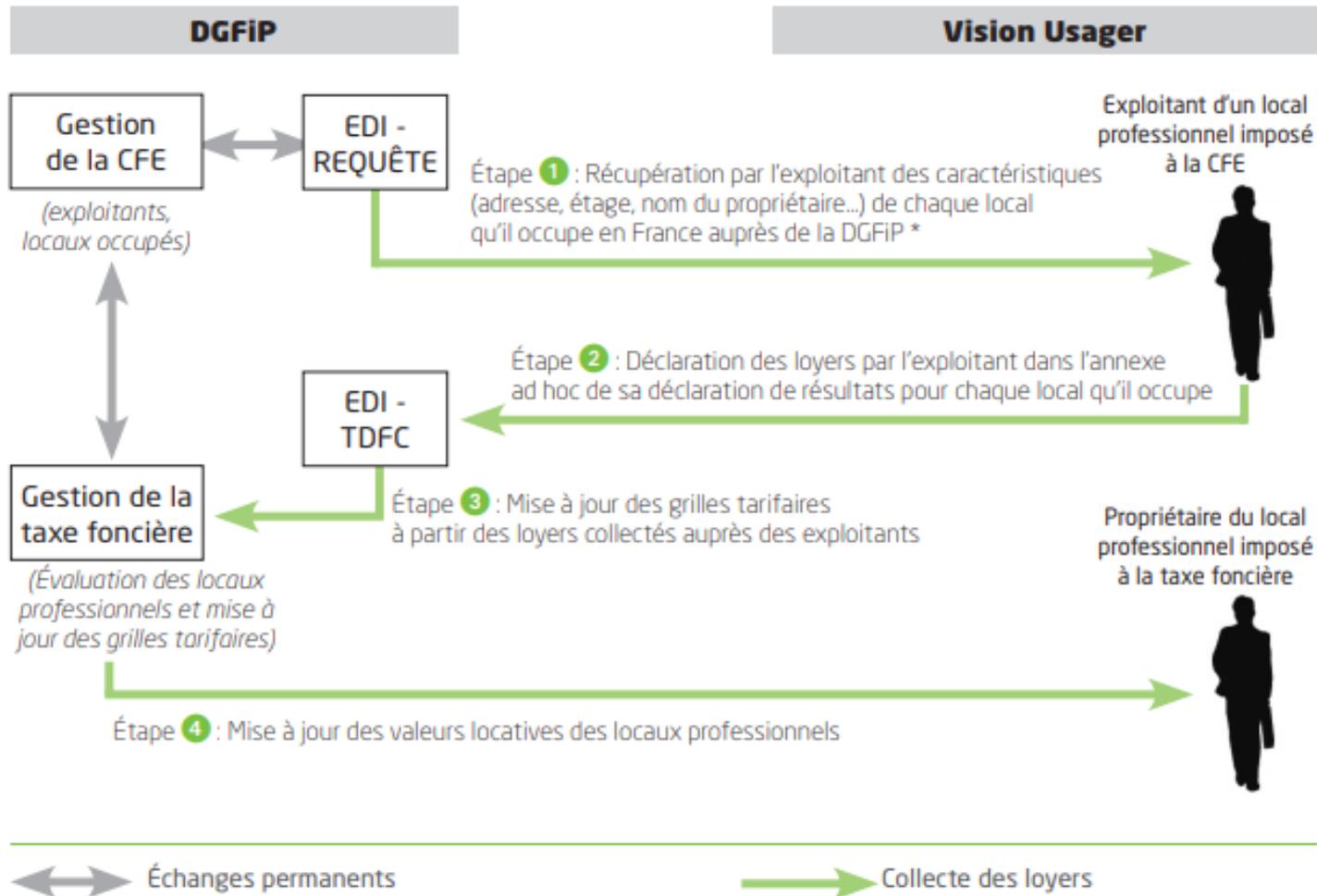
Vos obligations déclaratives



VOS OBLIGATIONS DECLARATIVES

(source: revue fiduciaire)

CIRCUIT SIMPLIFIÉ DE LA MISE À JOUR PERMANENTE



* Source d'information inédite pour valider la cohérence du périmètre CFE/locaux occupés



QUI PEUT CONTESTER SON IMPOSITION
Conseil d'État, 8ème - 3ème chambres réunies,
18/10/2017, 412234

Toute personne redevable légal d'un impôt direct local au titre de locaux professionnels peut former un recours en excès de pouvoir dirigé contre une décision de la commission départementale des impôts directs locaux portant sur la détermination des paramètres d'évaluation utilisés pour le calcul de la valeur locative révisée, qu'elle soit propriétaire ou locataire de ces locaux.

Les locataires ou les exploitants qui ne supportent la charge d'un impôt direct local à raison de ces locaux qu'en vertu d'une clause contractuelle et ne sont pas redevables à titre personnel d'un impôt direct local sur ces locaux ont également qualité pour agir.

Pour les établissements évalués selon la méthode comptable, les réclamations peuvent porter sur la méthode d'évaluation retenue ou sur des erreurs matérielles ayant affecté le calcul de la valeur locative (coefficient de réévaluation, taux d'abattement, déduction complémentaire, taux d'intérêt...).



**Je vous remercie pour votre attention et
reste à votre disposition pour répondre
à vos questions**

**www.Batir.com: la solution de calcul
immédiat en ligne de votre fiscalité
d'investissement et d'exploitation**

mk@batir.com