

## REVISION DES VALEURS LOCATIVES EVOLUTION DU DISPOSITIF ET DU CALENDRIER DE REVISION

La présente note fait le point sur le chantier de la révision des valeurs locatives, suite aux travaux menés par la commission des finances du Sénat au 1<sup>er</sup> semestre 2012 et aux aménagements que le Parlement a apportés en août 2012 au dispositif et au calendrier initiaux.

Suite à l'expérimentation menée en 2011, le Parlement a en effet modifié cet été les règles qui avaient été fixées en 2010 pour la révision des valeurs locatives professionnelles, dans l'objectif de répondre aux difficultés mises en lumière par l'expérimentation et d'adapter le calendrier de la révision, compte tenu du retard pris par rapport au calendrier initial.

La note aborde en premier lieu les dispositions relatives aux locaux professionnels, pour lesquels le démarrage des opérations est prévu en février 2013. Elle évoque en second lieu les orientations envisagées pour les locaux d'habitation, telles qu'elles ressortent du rapport de la commission des finances du Sénat.

### LA REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Les principes, les modalités d'évaluation et le calendrier de la révision des valeurs locatives professionnelles ont été fixés par l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-1658 du 29 décembre 2010).

Cet article pose les bases d'un nouvel exercice de révision générale, qui tire les leçons de l'échec de la dernière tentative en 1990, et oriente le nouveau système à mettre en œuvre. Il présente les caractéristiques suivantes :

- la révision concerne - dans une 1<sup>ère</sup> étape - les seuls locaux professionnels (3,3 millions de locaux environ) ;
- il maintient un système fondé sur des valeurs locatives administrées, la concertation préalable à la réforme ayant écarté un système fondé sur les valeurs vénales ;
- l'étanchéisation de la révision par rapport aux valeurs des locaux d'habitation est garantie. Pour chaque collectivité concernée, le rapport entre le produit tiré des locaux professionnels et le produit tiré des locaux d'habitation reste identique grâce à un « coefficient de neutralisation » ;  
*ce coefficient a vocation à s'appliquer jusqu'à ce que les locaux d'habitation fassent à leur tour l'objet d'une révision générale ;*
- à l'issue de la révision, les collectivités sont garanties de percevoir toujours le même produit de taxe foncière, sous réserve d'une évolution « physique » de leurs bases ;
- la révision programmée doit être la dernière, puisqu'un mécanisme de mise à jour annuelle des valeurs cadastrales est mis en place via les déclarations annuelles de résultats ;
- il s'appuie sur la création de deux nouvelles commissions locales décisionnelles :
  - la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels, constituée en majorité de représentants des collectivités et d'EPCI et de contribuables,
  - la commission départementale des impôts directs locaux, chargée de statuer sur les désaccords entre la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels et une ou plusieurs commissions communales ou intercommunales.

Les commissions départementales, qui se verront soumettre les propositions des services fiscaux, auront un rôle décisionnel, notamment pour :

- délimiter les secteurs géographiques locatifs,
- fixer les tarifs au m<sup>2</sup> de chaque catégorie,
- classer les locaux dans les catégories appropriées,
- décider de l'application de coefficients de localisation.

Initialement, les opérations de révision devaient s'étaler sur 2012 et 2013, pour permettre d'intégrer les valeurs locatives révisées dans les impositions 2014. Le législateur avait également prévu qu'une expérimentation soit effectuée en 2011 sur cinq départements, sur la base des modalités définies par l'article 34, afin de tester la faisabilité des procédures retenues et d'évaluer les effets de la révision pour les contribuables.

#### LE BILAN DE L'EXPERIMENTATION ET SES ENSEIGNEMENTS

Attendu en octobre 2011, le rapport de la DGFIP présentant les résultats de l'expérimentation n'a été diffusé qu'en février 2012. Si l'expérimentation a confirmé le bon fonctionnement des procédures, plusieurs difficultés ont été mises en lumière, liées à certaines des modalités retenues par l'article 34. En particulier, elle a montré qu'appliquée en l'état, la révision entraînerait de fortes variations de valeurs locatives et de cotisations pour les contribuables.

Le rapport de la DGFIP identifie les difficultés rencontrées et formule des propositions pour y répondre. Ces difficultés concernent :

- le sort des locaux industriels ; la LFR 2010 prévoit d'appliquer le coefficient de neutralisation non seulement aux locaux professionnels mais également aux locaux industriels. Les résultats de l'expérimentation montrent que ce choix a pour effet d'accentuer les transferts d'imposition au détriment des locaux professionnels et au contraire de faire bénéficier les locaux industriels d'une diminution de leur cotisation. Face à ce constat, la DGFIP a réalisé des simulations sur une autre hypothèse (dite « scénario B »), consistant à ne pas appliquer le coefficient aux locaux industriels. Dans ce scénario, les locaux industriels ne sont pas affectés par la révision ; leur cotisation reste stable, et les variations de cotisation des locaux professionnels s'en trouvent atténuées.

*Cf annexes sur les résultats de l'expérimentation et sur le coefficient de neutralisation*

- l'impact de la révision des valeurs cadastrales sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et sur la taxe d'habitation due par certains occupants de locaux professionnels, comme les associations à but non lucratif ; la LFR 2010 ne prévoit pas d'appliquer de coefficient de neutralisation pour le calcul de la TEOM et de la TH payée au titre des locaux professionnels. La cotisation TEOM et TH de ces locaux serait donc calculée sur leur valeur locative révisée (mais non corrigée par le coefficient), entraînant de très fortes hausses, tandis que leur cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de cotisation foncière des entreprises (CFE) serait calculée sur la valeur locative révisée mais amoindrie car corrigée par le coefficient. Le rapport de la DGFIP suggère d'étendre le coefficient de neutralisation au calcul de la TEOM et de la TH des locaux concernés, afin de limiter la hausse des cotisations de TEOM et de TH dues, le cas échéant, pour les locaux professionnels.
- Face aux variations de cotisations générées par la révision, le rapport de la DGFIP conclut également à la nécessité d'accompagner l'entrée en vigueur des nouvelles valeurs locatives par un mécanisme de lissage dans le temps.

#### LA SUSPENSION DES TRAVAUX ET LE RAPPORT DU SENAT

Dans l'attente des travaux de réexamen des conditions d'entrée en vigueur de la réforme (et en raison de la suspension de la prise de décisions durant la période électorale du 1<sup>er</sup> semestre 2012), le lancement des opérations de révision, prévu initialement pour février 2012, a été suspendu.

Souhaitant mettre un terme à l'incertitude pesant sur le devenir de la révision et relancer le processus interrompu, les sénateurs Pierre JARLIER et François MARC ont formulé des propositions dans un rapport publié au nom de la commission des finances du Sénat en juin 2012.

Ces propositions concernent en premier lieu les locaux professionnels : elles visent à répondre aux difficultés identifiées par la DGFIP lors de l'expérimentation ; elles ont également pour objectif de mettre sur les rails la seconde étape de la révision, consacrée aux locaux d'habitation.

☞ *L'AMF, auditionnée par les sénateurs, a suivi ces travaux avec beaucoup d'attention. Réaffirmant que le principe de la révision ne doit pas être remis en cause et que celle-ci doit nécessairement être engagée rapidement et menée à son terme, car elle constitue un premier jalon vers un élargissement aux locaux d'habitation, le bureau de l'AMF, réuni en juillet 2012, a adopté les conclusions du rapport de la commission des finances du Sénat.*

Saisissant l'occasion du collectif budgétaire discuté cet été, Pierre JARLIER et François MARC ont déposé un amendement reprenant leurs propositions relatives aux locaux professionnels, qui a été adopté par le Parlement.

☞ *Cet amendement modifie sur certains points la rédaction de l'article 34 de la LFR pour 2010. Ses dispositions figurent à l'article 37 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 (loi n°2012-958 du 16 août 2012).*

Les modifications introduites concernent :

- l'ajustement du périmètre du coefficient de neutralisation,
- la refonte du calendrier des opérations de révision,
- le lissage des évolutions de cotisations résultant de la révision.

**Les sénateurs ont en revanche décidé de ne pas modifier les choix faits dans la LFR 2010 sur les deux questions suivantes :**

- **la situation des locaux relevant du secteur sanitaire et social** : l'expérimentation a révélé que ces locaux pouvaient subir des hausses très importantes de leur cotisation. Face à ce constat, le rapport de la DGFIP préconisait la mise en place éventuelle d'un traitement spécifique, visant à « protéger » les locaux concernés. Après expertise par la DGFIP, il apparaît que ces hausses résultent bien souvent d'erreurs commises lors de l'évaluation initiale de ces locaux ou d'extensions de surfaces n'ayant pas donné lieu à réévaluation. Par ailleurs, ces hausses, qui apparaissent comme très élevées exprimées en pourcentage, sont selon la DGFIP à relativiser au regard des variations en valeur absolue.

Au regard de cette expertise, les sénateurs ont proposé de renoncer à mettre en place un dispositif spécifique. Ils ont toutefois ajouté que si l'entrée en vigueur de la révision montrait pour certains secteurs et certains modes de gestion l'existence de hausses considérées comme insupportables, il pourrait être envisagé d'ouvrir des possibilités d'abattement ou de réduction sur décision des collectivités.

- **le mécanisme de neutralisation envisagé par la LFR 2010** : à défaut de trouver un mécanisme « parfaitement lisible pour le contribuable », les sénateurs ont choisi de confirmer le choix du coefficient de neutralisation, c'est-à-dire d'un coefficient appliqué aux bases, malgré la préférence affichée par les associations d'élus consultées (AMF et ADCF) pour une neutralisation par les taux : une telle neutralisation ne serait souhaitable ni politiquement (elle impliquerait que les taux votés par les collectivités ne seraient pas applicables, ce qui serait difficile à expliquer auprès des contribuables), ni techniquement (complexité importante de mise en œuvre pour les collectivités en cours de processus d'unification de leurs taux d'imposition).

**LES MODIFICATIONS LEGISLATIVES APPORTEES AU DISPOSITIF EN AOUT 2012**

L'article 37 de la 2<sup>ème</sup> loi de finances rectificative pour 2012 apporte les modifications suivantes :

- il reporte d'une année la révision des valeurs locatives des locaux professionnels ;
- il exclut les locaux industriels du champ d'application du coefficient de neutralisation ;
- il étend le coefficient de neutralisation à la TH payée par certains occupants de locaux professionnels (ex : associations) et à la TEOM ;
- s'agissant des évolutions de cotisations générées par la révision, il institue un lissage sur 5 années des variations de cotisation les plus fortes.

## La refonte du calendrier

Conformément aux préconisations du rapport Jarlier-Marc, l'article 37 procède au décalage d'une année des différentes étapes du processus de révision, par rapport au calendrier initial.

☞ *Plutôt que de relancer le processus de révision dès l'automne 2012, il a été choisi de décaler d'une année pleine le calendrier de révision :*

- *pour tenir compte de la disponibilité des services fiscaux (fortement impliqués à l'automne sur la gestion des impôts directs) et de la nécessaire remobilisation des professionnels concernés,*
- *et pour mettre en adéquation le calendrier de la révision et le calendrier électoral (incluant notamment les élections municipales de 2014).*

L'article 37 fixe au 1<sup>er</sup> janvier 2015 l'intégration des nouvelles valeurs locatives dans les bases d'imposition.

Dès lors, les opérations de révision devraient s'étaler sur 2013 et 2014.

Elles débiteront par la campagne déclarative menée par la DGFIP auprès de tous les propriétaires de locaux professionnels. L'envoi des déclarations est prévu pour la première quinzaine de février 2013, selon les informations communiquées par la DGFIP.

☞ *La DGFIP n'a pas encore indiqué quel sera le calendrier précis des autres étapes du processus de révision. Pour mémoire, le calendrier prévu initialement pour la mise en œuvre de la révision en 2014 était le suivant.*

### **Rappel du calendrier prévu initialement**

**2011** : expérimentation conduite sur les 5 départements retenus et rapport au Parlement à l'automne 2011

**2012** : collecte des informations pour tous les locaux professionnels

- collecte des informations auprès des propriétaires, avec le lancement de la campagne déclarative à compter de février 2012
- exploitation des informations collectées par la DGFIP, en vue de proposer les découpages en secteurs d'évaluation et les grilles tarifaires associées

**Fin 2012** : création des commissions départementales (CDVLLP)

**2013** : fixation des secteurs et tarifs

- 1<sup>er</sup> semestre : travaux des commissions départementales (CDVLLP)
- 2<sup>ème</sup> semestre : prise en charge des éléments définitifs par la DGFIP

**2014** : intégration des valeurs locatives révisées

- prise en compte des nouvelles valeurs locatives dans les taxations d'impôts directs locaux
- préparation de la mise à jour permanente, qui sera appliquée pour la première fois en 2015

### L'ajustement du périmètre d'application du coefficient de neutralisation

Sur ce point, le texte reprend les préconisations du rapport de bilan de la DGFIP.

S'agissant des locaux industriels, le texte consiste à les isoler par rapport aux locaux professionnels et à les exclure du champ d'application du coefficient de neutralisation, qui ne s'appliquera donc qu'aux locaux professionnels.

Dès lors, les locaux industriels n'étant pas impactés par le dispositif de neutralisation, leur cotisation ne sera pas affectée par la révision et restera stable.

☞ *Ces locaux sont évalués selon la méthode comptable, c'est-à-dire par rapport à leur valeur d'inscription au bilan de leur propriétaire ; leur valeur locative fait donc l'objet d'une évaluation actualisée « en temps réel ».*

La modification introduite aura également pour effet de modérer sensiblement les augmentations de cotisation pour les locaux professionnels.

S'agissant de l'impact de la révision sur la TEOM et sur la TH dues par les occupants de locaux professionnels, le texte étend au calcul de ces deux impositions l'application du coefficient de neutralisation. Cette modification permettra d'atténuer les variations de cotisations de TEOM et de TH dues les cas échéant au titre de locaux professionnels.

### **Le lissage des évolutions de cotisations**

Le texte précise les conditions d'application de ce lissage. Ainsi, le lissage est mis en œuvre lorsque l'écart de cotisation dépasse un double seuil, selon les modalités suivantes :

- l'écart de cotisation pris en compte correspond à la différence entre la cotisation établie au titre de 2015 et la cotisation qui aurait été calculée pour 2015 en l'absence de révision ;
- afin de rester neutre budgétairement pour l'Etat et pour les collectivités territoriales, le lissage des évolutions s'applique aussi bien aux baisses qu'aux hausses de cotisations ;
- le mécanisme de lissage intervient lorsque l'écart est supérieur à la fois à 200 euros et à 10 % de la cotisation 2015 hors révision ;
- le lissage est susceptible de s'appliquer aux cotisations dues pour les impôts suivants : la TFPB, la CFE, la TH et leurs taxes annexes (notamment la TEOM) ;
- si les conditions de seuil sont remplies, les variations de cotisation sont lissées sur une période de cinq années, à compter de 2015, et à raison d'un cinquième par année ; pour les locaux concernés, les variations découlant de la révision seront donc entièrement prises en compte en 2019.

Pour que la gestion du dispositif reste simple, les choix suivants ont été faits :

- le dispositif est identique sur l'ensemble du territoire et quel que soit le montant des écarts au-delà du seuil,
- il est d'application linéaire sur sa durée,
- il concerne l'ensemble des catégories de locaux professionnels,
- il ne s'applique qu'aux locaux existants au 1<sup>er</sup> janvier 2015, soit lors de l'entrée en vigueur de la révision.

☞ *Au total, selon les estimations fournies par la DGFIP, un peu moins de 50 % des locaux professionnels seraient ainsi concernés par le lissage.*

## LA DEUXIEME ETAPE : LA REVISION DES LOCAUX D'HABITATION

Outre les propositions d'aménagement du dispositif de révision des valeurs professionnelles, le rapport adopté par la commission des finances du Sénat aborde la question des locaux d'habitation.

Les sénateurs souhaitent que la révision des valeurs des locaux d'habitation soit engagée rapidement. Cela est d'autant plus important que le dispositif de neutralisation envisagé pour les locaux professionnels est par nature transitoire puisque mis en place dans l'attente d'une extension de la révision à l'ensemble des locaux.

A cette fin, ils proposent de définir dans la loi de finances pour 2013 le principe et le cadre de cette seconde étape.

**Ils suggèrent de procéder selon une démarche analogue à celle suivie pour les locaux professionnels et proposent le calendrier suivant :**

- concertation au premier semestre 2013 entre les acteurs concernés (définition des catégories de locaux, du champ de l'expérimentation, de la méthode déclarative des valeurs...) ;
- expérimentation en 2013 - 2014,
- rapport d'expérimentation au début de second semestre 2014 et aménagements éventuels en loi de finances pour 2015 ;
- généralisation de la révision en 2014 - 2015 ;
- application des nouvelles bases révisées en 2015 ou 2016.

☞ *Dans sa version initiale, le projet de loi de finances pour 2013 ne comporte pas d'article relatif à la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation. Toutefois, ce sujet pourrait apparaître à l'occasion d'un amendement parlementaire déposé en cours de débat.*

|   |
|---|
| <b>ANNEXE 1 - LES RESULTATS DE L'EXPERIMENTATION :<br/>LES CONSEQUENCES DE LA REVISION SUR LES COTISATIONS DE TAXE FONCIERE</b> |
|---|

La DGFIP, dans son rapport de bilan de l'expérimentation 2011, a examiné l'impact de la révision sur la base de la comparaison, pour tous les locaux étudiés, de la cotisation payée avant révision et de celle payée après révision (c'est-à-dire en fonction de la valeur locative révisée et corrigée par le coefficient de neutralisation). Cette comparaison a été effectuée pour la TFPB, ainsi que, de manière moins fine, pour la TEOM et la CFE.

Les éléments ci-dessous reprennent les résultats les plus frappants en matière de taxe foncière.

### **Evolutions constatées pour les catégories de locaux les plus représentées**

Pour les 5 départements, la catégorie la plus représentée est celle des boutiques et magasins sur rue (41 % de l'ensemble des locaux étudiés) ; viennent ensuite les bureaux de conception ancienne puis les bureaux de conception récente (sauf pour le Pas-de-Calais où la troisième catégorie regroupe les lieux de dépôts couverts).

Pour les boutiques et magasins sur rue, une augmentation des cotisations moyennes est constatée dans les 5 départements : + 36 % dans le Pas-de-Calais, + 34 % dans le Bas-Rhin, + 31 % à Paris, + 22 % dans la Haute-Vienne, + 11 % dans l'Hérault.

S'agissant des bureaux, les cotisations moyennes sont en hausse dans tous les départements, à l'exception notable de Paris. Les hausses moyennes sont les plus fortes pour les bureaux anciens : + 67 % dans le Pas-de-Calais, + 35 % en Haute-Vienne et + 34 % dans le Bas-Rhin (+ 3 % dans l'Hérault).

A Paris, les bureaux voient leur cotisation moyenne diminuer, notamment les bureaux récents ( - 20 %).

**L'expérimentation a également mis en valeur des fortes hausses touchant des catégories qui, même si elles regroupent un nombre réduit de locaux, concernent des secteurs sensibles :**

- la catégorie des centres médicaux sociaux, centres de soins, crèches et haltes-garderies : + 139 % dans le Pas-de-Calais, + 138 % dans le Bas-Rhin, + 100 % en Haute-Vienne,
- les maisons de retraite et maisons de repos : + 313 % dans l'Hérault, + 173 % dans le Pas-de-Calais ;
- les foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse : + 176 % à Paris.

### **Les conséquences sur les établissements industriels**

Parmi les chiffres communiqués dans le rapport, les établissements industriels voient leurs cotisations baisser, en moyenne, de 38 % dans le Pas-de-Calais, 26 % dans la Haute-Vienne, 25 % dans le Bas-Rhin, 12 % dans l'Hérault et 2 % à Paris.

### **Pourquoi les établissements industriels enregistrent-ils une baisse du fait de la révision ?**

Les locaux industriels n'entrent pas dans le champ de la révision des locaux professionnels. Toutefois, le législateur a décidé que le coefficient de neutralisation serait appliqué à la valeur locative de ces locaux. Leur valeur locative est évaluée selon la méthode comptable ; celle-ci est donc révisée, en temps réel depuis 1970, par inscription au bilan du propriétaire. Les valeurs locatives des locaux industriels sont donc parfaitement actuelles. Il y a donc eu un accroissement au fil du temps de la charge fiscale pesant réellement sur les locaux industriels, par comparaison à celle pesant sur les locaux professionnels. C'est pour corriger l'augmentation de ce poids que le législateur a fait le choix d'appliquer aux valeurs locatives industrielles le coefficient de neutralisation.

Toutefois, c'est justement l'application de ce coefficient aux locaux industriels qui génère les transferts constatés entre locaux professionnels et locaux industriels ; puisque le montant global des valeurs locatives doit être constant avant / après révision, de manière à garantir la neutralité pour les budgets locaux, les mouvements à la hausse doivent être compensés par des mouvements à la baisse d'égale ampleur. Les locaux industriels voient leurs cotisations baisser, en moyenne, à hauteur de la hausse moyenne enregistrée par les locaux professionnels.

**Pour éviter ces transferts de charge entre les deux secteurs, le ministère a complété ses premières simulations par un second scénario, dans lequel le coefficient se limite aux seuls locaux professionnels.**

Dans ce scénario, la cotisation des établissements industriels, non affectés par la révision, reste stable.

Par ailleurs, les variations de cotisation constatées sont globalement moins fortes que dans le premier scénario. Ainsi, sur les 22 catégories de locaux étudiées :

- 20 catégories (regroupant 94 % du nombre total de locaux étudiés) voient leur cotisation moyenne augmenter dans le premier scénario,
- contre 14 catégories (regroupant 56 % du nombre total de locaux étudiés) dans le second.

Les différences entre les deux scénarios sont plus marquées dans les départements fortement industrialisés.



- Lorsqu'elle entrera en vigueur, la **révision** envisagée aura pour **effet d'augmenter la part relative des valeurs locatives des locaux professionnels** par rapport à celle des **locaux d'habitation**.
- **Deux principes** ont été posés afin d'**encadrer les conséquences de la réforme**. Celle-ci devra à la fois :
  - **garantir la neutralité budgétaire** de la réforme pour **chaque collectivité** et **EPCI**,
  - et **maintenir constante** (avant / après réforme) la **répartition de la pression fiscale globale entre ménages et entreprises**.

L'article 34 de la LFR 2010 comporte un **dispositif de correction** permettant de **respecter ces principes**.

☞ *A l'issue de la concertation, il avait pourtant été souhaité d'attendre les résultats de l'expérimentation de 2011 pour décider du mécanisme de neutralisation (les élus ont en effet considéré que cette question n'était pas urgente, dans la mesure où ce mécanisme ne jouerait qu'à partir de 2014).*

- Le **mécanisme** envisagé repose sur un **coefficient de neutralisation de la pression fiscale**, calculé à l'échelle de chaque collectivité bénéficiaire de l'impôt (commune, EPCI ou département), et appliqué à la valeur locative révisée de chaque local.

☞ *L'ajustement aurait pu se faire par les taux d'imposition applicables aux nouvelles valeurs locatives. Cela aurait permis de garantir un produit fiscal constant pour les collectivités locales, mais, dans la mesure où le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties n'est pas différencié selon la nature des locaux imposés, la baisse des taux aurait bénéficié aux locaux d'habitation, non encore révisés. C'est pourquoi cette méthode a été écartée.*

- Le **coefficient** est égal, pour chaque collectivité, au **rapport** entre l'**assiette totale imposable en 2012** (valeur locative 2011, actualisée par la revalorisation forfaitaire qui sera votée pour 2012) et l'**assiette 2012 révisée** servant pour les **rôles 2014**.

Il mesure l'**évolution moyenne des bases** sur la collectivité considérée entre ces deux dates.

- Ce **coefficient** sera **appliqué à la valeur locative 2012 révisée** de **chaque local**, afin d'obtenir la valeur locative utilisée pour le calcul des cotisations de CFE et de TFPB.

- L'**impact** de ce **coefficient** est le suivant :

- par construction, à l'échelle de chaque collectivité, le **montant global de valeurs locatives révisées** est **conservé**, ce qui **garantit le produit fiscal** de chacune d'entre elles (**à taux constant**),
- le mécanisme assure une **étanchéité** de la **réforme** par rapport aux **locaux non révisés** (en particulier les locaux d'habitation),
- en revanche, au niveau des contribuables, ce **coefficient** aboutira à des **évolutions de valeur locative**, et donc de pression fiscale, dont l'**amplitude** sera **variable d'un local à un autre** et dépendra de l'écart de l'évolution individuelle par rapport à l'évolution moyenne.

Si l'**effet** de la **révision sur un local** est de **majorer sa valeur locative moins vite** que la **moyenne constatée** sur la collectivité, l'**application du coefficient diminuera** finalement cette **valeur locative**, et inversement.

L'ajustement se fait donc entre les locaux professionnels d'une même collectivité.

- Le **mécanisme de correction** ne **neutralise** donc **pas les effets de transferts d'un contribuable à l'autre**, mais il a pour effet de **rétablir le poids respectif de chaque local** dans la **collectivité** considérée, en fonction de l'évolution réelle de sa valeur.

☞ *Ce mécanisme de neutralisation entraînera, pour chaque bien, la coexistence de plusieurs valeurs locatives : en plus de la valeur locative révisée, qui reste « théorique » dans la mesure où elle n'est pas utilisée en tant que telle pour le calcul des impositions, chaque local sera affecté de plusieurs valeurs servant à l'établissement des impôts, qui différeront selon la collectivité d'imposition (valeur locative communale, intercommunale et départementale, selon le coefficient de neutralisation calculé pour chaque collectivité).*

Selon le rapport de Gilles Carrez, cette superposition durera aussi longtemps que le coefficient lui-même, c'est-à-dire jusqu'à ce qu'une révision générale des locaux d'habitation vienne compléter celle menée sur les locaux professionnels et qu'un ajustement des taux d'imposition se substitue au coefficient.

### EXEMPLE D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE NEUTRALISATION FISCALE

Source : tome 1 du rapport de Gilles CARREZ sur le PLFR 2010

▪ L'hypothèse est celle d'une commune comptant **5 locaux professionnels**, dont la **somme des valeurs locatives en 2011** est de **15.000 euros**.

Pour **2012**, la somme des valeurs locatives, après revalorisation forfaitaire de **+ 1,50 %**, s'établit à **15.225 euros**.

Le **produit de CFE** perçu en **2012**, pour un **taux d'imposition de 28 %**, est de **4.263 euros**.

Dans cet exemple, la **révision des valeurs locatives** entraîne une **hausse de l'évaluation de chaque local**, mais dans des **proportions variables pour chacun**. Au total, l'**assiette révisée** de la commune serait de **19.000 euros**.

▪ Le **coefficient à appliquer** à cette assiette globale pour revenir à une **base totale de 15.225 euros** (assiette 2012) est de **0,801315**. Ce coefficient est **appliqué individuellement** à chaque local, pour obtenir sa **valeur locative 2014**.

▪ On observe que les **locaux 1 et 3**, qui ont **augmenté comme la moyenne**, retrouvent quasiment leur **valeur locative initiale** : leurs **poids respectifs dans l'impôt local** seront **constants**.

Les **locaux 2 et 5** ont des **valeurs locatives** qui ont **crû moins vite que la moyenne** : l'application du **coefficient** a donc pour effet de **minorer leur valeur locative par rapport à 2012** ; ces locaux **pèsent moins lourd en 2014** dans l'assiette totale de la commune, qu'en 1970. Il faut donc que les **contribuables** supportent une **charge moindre** qu'auparavant.

Enfin, le **local 4** a vu sa **valeur locative se renchérir plus vite que la moyenne**, de sorte que l'**application du coefficient** fait malgré tout apparaître une **hausse** : ce contribuable acquittera une **proportion plus grande** de l'impôt local.

|   | local 1         | local 2         | local 3         | local 4         | local 5         | total            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| VL 2011                                   | 2 000,00        | 3 000,00        | 4 000,00        | 1 000,00        | 5 000,00        | 15 000,00        |
| VL 2012 revalorisée                       | <b>2 030,00</b> | <b>3 045,00</b> | <b>4 060,00</b> | <b>1 015,00</b> | <b>5 075,00</b> | <b>15 225,00</b> |
| impôt 2012                                | 568,40          | 852,60          | 1 136,80        | 284,20          | 1 421,00        | 4 263,00         |
| VL 2012 révisée                           | <b>2 500,00</b> | <b>3 500,00</b> | <b>5 000,00</b> | <b>2 000,00</b> | <b>6 000,00</b> | <b>19 000,00</b> |
| Évolution / VL 2012 revalorisée           | + 23 %          | + 15 %          | + 23 %          | + 97 %          | + 18 %          | + 25 %           |
| VL 2014, après application du coefficient | <b>2 003,30</b> | <b>2 804,60</b> | <b>4 006,60</b> | <b>1 602,60</b> | <b>4 807,90</b> | <b>15 225,00</b> |
| Impôt 2014                                | 560,90          | 785,30          | 1 121,80        | 448,70          | 1 346,20        | 4 263,00         |