



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMPRENDRE LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Pour plus d'informations
pratiques...

impots.gouv.fr
collectivites-locales.gouv.fr

QU'EST-CE QUE LA VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX PROFESSIONNELS ?

La valeur locative des locaux professionnels sert notamment à calculer la taxe foncière (TF) et la contribution foncière des entreprises (CFE).

Pour la taxe foncière :

- la base imposable est égale à la valeur locative divisée par deux ;
- la cotisation est égale à la base imposable multipliée par les taux d'imposition de chaque collectivité.

POURQUOI UN NOUVEAU SYSTÈME D'ÉVALUATION DES LOCAUX PROFESSIONNELS A-T-IL ÉTÉ MIS EN PLACE ?

Les anciennes valeurs locatives étaient établies sur la base de règles qui ont été fixées en 1970 et ne correspondaient plus à l'état actuel du marché locatif. Le système de calcul était en outre complexe et mal compris.

La révision des valeurs locatives permet de revoir les valeurs locatives de tous les biens professionnels pour les rendre conformes au marché immobilier actuel.

Les règles de calcul ont été simplifiées afin qu'elles soient plus facilement compréhensibles et plus justes pour les contribuables.

La révision des valeurs locatives consiste ainsi à :

- classer les locaux professionnels dans 39 catégories (magasins, bureaux, hôtels...);
- fixer pour chaque catégorie de locaux un tarif au m² directement en lien avec les loyers de marché constatés dans le secteur géographique correspondant ;
- calculer une nouvelle valeur locative qui est égale à la surface pondérée du local x tarif au m².

Des précisions sur les catégories de locaux, les surfaces, la détermination des tarifs et des exemples illustrant le calcul des valeurs locatives révisées sont disponibles sur impots.gouv.fr

QUELS SONT LES LOCAUX CONCERNÉS PAR LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES EN 2017 ?

Sont concernés, sur l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer, les locaux à caractère commercial (magasins, hôtels...), les biens divers (bureaux...) et les locaux occupés par des professions libérales.

POURQUOI LE MONTANT DE LA TAXE FONCIÈRE FIGURANT SUR L'AVIS 2017 EST-IL DIFFÉRENT DE CELUI DE 2016 ?

En plus de la variation des taux d'imposition et des changements qui ont pu affecter le local professionnel, le montant tient compte des nouvelles valeurs locatives (voir questions précédentes) et d'un dispositif de lissage sur 10 ans.

QUELLES INFORMATIONS TROUVER DIRECTEMENT SUR L'AVIS DE TAXE FONCIÈRE ?

Un certain nombre de données figurant sur l'avis permettent :

- d'identifier la base d'imposition (qui tient compte de la nouvelle valeur locative) ;
- de comprendre la variation de cotisation de taxe foncière ;
- de visualiser l'impact du dispositif de lissage qui permet d'étaler sur 10 ans la variation de cotisation (à la baisse ou à la hausse) observée entre la nouvelle cotisation révisée (établie en utilisant la nouvelle valeur locative) et la cotisation calculée avec l'ancienne valeur locative.

Un guide de lecture de l'avis de taxe foncière est présenté au verso.

IMPORTANT : l'avis de taxe foncière regroupe pour une personne l'ensemble des locaux dont il est propriétaire, quelle que soit la nature des locaux (locaux d'habitation, locaux professionnels ou locaux industriels), par adresse d'imposition dans une commune. De ce fait, les informations portées sur l'avis de taxe foncière ne permettent pas toujours d'isoler celles relatives au local professionnel et donc d'identifier le différentiel entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative.

Guide de lecture de l'avis de taxe foncière

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Propriétés bâties | Adresse |
| | Base ① |
| | Cotisation |
| | Cotisation lissée ② |
| | Adresse |
| | Base ① |
| | Cotisation |
| | Cotisation lissée ② |
| | Cotisations 2016 |
| | 2017 |
| | Cotisation totale ③ |
| | Variation ④ |

La « **Base** » indiquée sur cette ligne correspond aux valeurs locatives des locaux de l'adresse indiquée au-dessus, divisées par deux. Du fait de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, en présence d'un local professionnel, cette base pourra être supérieure ou inférieure à la base qui était indiquée sur l'avis de taxe foncière 2016.

Si au niveau de l'adresse indiquée il n'existe qu'un seul local et qu'il s'agit d'un local professionnel, il est possible de reconstituer facilement la valeur locative révisée de ce local. Celle-ci est égale à la base indiquée sur cette ligne multipliée par deux.

Exemple : si la base indiquée est égale à 7 500 €, cela signifie que la valeur locative révisée est égale à 15 000 €.

Pour une adresse donnée : la ligne « **Cotisation** » correspond à la cotisation des locaux à cette adresse avant application du dispositif du lissage pour ce qui concerne les éventuels locaux professionnels. La ligne « **Cotisation lissée** » correspond à la cotisation après application du dispositif du lissage pour les locaux professionnels (voir cadre en bas de page).

Si aucun local professionnel n'existe à cette adresse, la ligne « **Cotisation lissée** » est laissée vide.

Cette rubrique concerne l'ensemble des locaux figurant sur l'avis de taxe foncière :

La ligne « **Cotisation 2016** » correspond à la cotisation qui était due en 2016 et la ligne « **Cotisation 2017** » correspond à la cotisation due en 2017 avant application du lissage.

La ligne « **Cotisation totale** » correspond à la cotisation **due en 2017 après application du lissage**.

La ligne « **Variation** » correspond à la variation entre la « **Cotisation 2016** » et la « **Cotisation totale** » due en 2017.

QU'EST-CE QUE LE LISSAGE ?

Le dispositif du lissage s'applique à la cotisation de taxe foncière des locaux professionnels. Il a pour objectif d'étaler l'effet de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels sur une période de 10 ans. Selon les situations, son application aura pour conséquence soit d'augmenter, soit de diminuer la cotisation des locaux professionnels.

Le montant du lissage annuel appliqué à la cotisation est indiqué par un message en bas de l'avis de taxe foncière :

Un lissage de +/- XXX € par an est appliqué pendant 10 ans sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur augmentation/baisse (voir notice partie Révision des valeurs locatives des locaux professionnels).

Des exemples plus détaillés sur les modalités de calcul du lissage en 2017 et la manière dont il sera tenu compte de ce lissage pendant 10 ans sont disponibles sur impots.gouv.fr