

Révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels (RVLLP)

Réunion d'information



décembre 2016

SOMMAIRE

1 – Les simulations réalisées en 2016

- a) le périmètre des simulations
- b) les principaux résultats des simulations vision usagers au niveau national
- c) exemple de calcul de cotisation TF

2 – Point d'étape suite à la notification et publication des nouveaux paramètres d'évaluation des locaux professionnels

- a) le calendrier des notifications et publications
- b) le point sur les recours pour excès de pouvoir (REP)

3 – Les prochaines étapes de la RVLLP

- a) les bases prévisionnelles et définitives
- b) le rôle des commissions locales (CCID et CIID) lors de l'année d'intégration des données révisées en 2017
- c) le dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives dès 2018

4 – L'expérimentation de la Révision des Valeurs Locatives des Locaux d'Habitation

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

a) Le périmètre des simulations

• Les informations utilisées dans le cadre des simulations

Constats des simulations 2015	Travaux/dispositifs correctifs mis en place	Impact sur les simulations 2016
Les nouveaux paramètres d'évaluation utilisés pour les simulations 2015 étaient provisoires	Finalisation des travaux par les commissions (CDVLLP et CDIDL) + Notification/publication réalisées dans l'ensemble des départements	Les simulations 2016 ont été réalisées sur les paramètres <u>définitivement retenus</u> et publiés.
Les locaux pour lesquels l'administration ne disposait pas de la déclaration (locaux défaillants) ne participaient pas à la simulation 2015	Opérations de mise à jour d'office par la DGFIP des 10 % de déclarations défaillantes	Les simulations 2016 ont été réalisées en prenant en compte les évaluations d'office réalisées par la DGFIP.
Les locaux évalués par appréciation directe n'ont été que faiblement pris en compte dans les simulations 2015	Finalisation des travaux d'évaluation des locaux évalués par appréciation directe par les services locaux de la DGFIP selon les règles établies par l'article 34 de la LFR 2010	Les simulations 2016 sont réalisées en prenant en compte les évaluations réalisées pour les locaux évalués par appréciation directe.
Les augmentations de cotisation de + de 100 % et les baisses de cotisation de plus de 80 % apparaissaient comme des anomalies dans le cadre des simulations 2015	Travaux de fiabilisation menés par la DGFIP entre novembre 2015 et avril 2016.	Les simulations 2016 sont réalisées en prenant en compte les travaux de fiabilisation menés par les services de la DGFIP. Ces travaux n'ont toutefois pas été totalement finalisés avant l'extraction des données ayant servi aux simulations 2016.

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

a) Le périmètre des simulations

• Les effets de transferts entre locaux professionnels

Constats des simulations 2015	Travaux/dispositifs correctifs mis en place	Impact sur les simulations 2016
Variation importante à la hausse ou à la baisse des <u>valeurs locatives</u>	Planchonnement (Article 48 de la LFR 2015)	Atténuation des effets de la réforme
Variation importante à la hausse ou à la baisse des <u>cotisations</u>	Lissage sur 10 ans (Article 48 de la LFR 2015)	Atténuation des effets de la réforme

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

a) Le périmètre des simulations

• La garantie des ressources fiscales des collectivités

Constats des simulations 2015	Travaux/dispositifs correctifs mis en place	Impact sur les simulations 2016
Les ressources des collectivités n'étaient pas totalement neutralisées du fait de la mise en œuvre du dispositif du lissage.	Lissage au 1 ^{er} euro (Article 48 de la LFR 2015)	Garantie de ressources fiscales des collectivités

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

b) Les principaux résultats des simulations « vision usagers » en TF et en CFE au niveau national

•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 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

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

b) Les principaux résultats des simulations « vision usagers » en TF et en CFE au niveau national

En taxe foncière (par sous-groupe)

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 LOCUX 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 %

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

b) Les principaux résultats des simulations « vision usagers » en TF et en CFE au niveau national

En taxe foncière (par catégories)

Les évolutions de cotisations moyennes par catégorie sont présentées en fond de dossier.

A noter que les variations sont présentées à l'issue de la période de lissage sur 10 ans.

Par exemple, pour la catégorie MAG1, la variation moyenne de cotisation TF s'établit à 2,2 % à l'issue de la période de lissage sur 10 ans. Cela signifie que l'augmentation moyenne de cotisation est de 0,2 % par an pendant les 10 ans du lissage (toutes choses égales par ailleurs).

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

b) Les principaux résultats des simulations « vision usagers » en TF et en CFE au niveau national

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

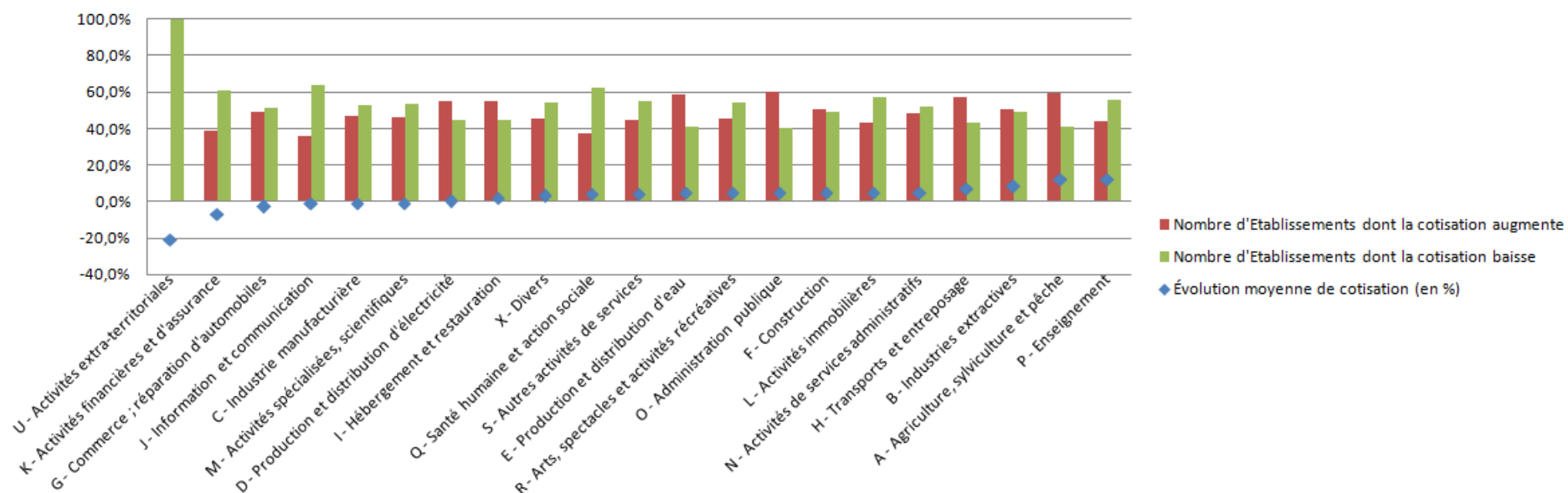
Nombre total d'établissements	Nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en%)
4 481 638	1 219 563	577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

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

b) Les principaux résultats des simulations « vision usagers » en TF et en CFE au niveau national

En cotisation foncière des entreprises

Évolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants dans chacune des CSP (national)

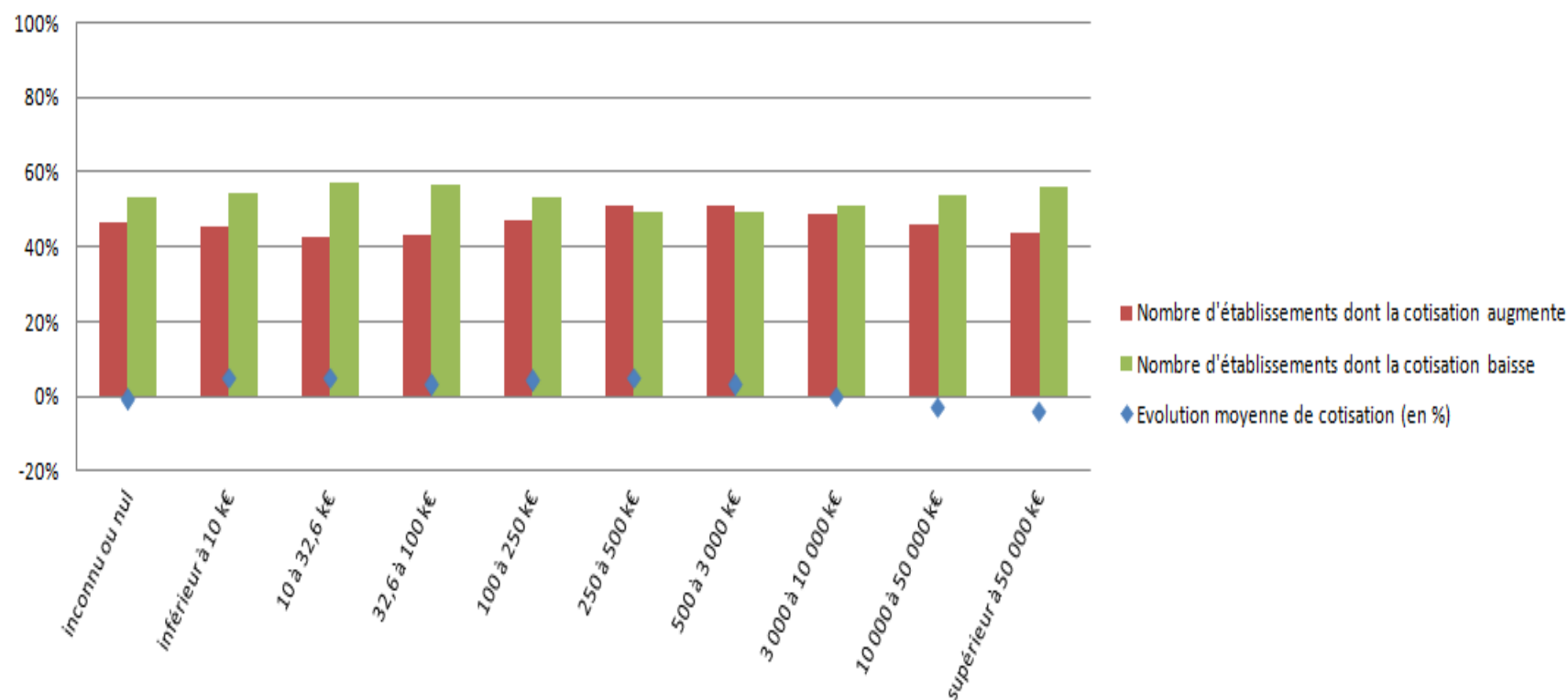


1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

b) Les principaux résultats des simulations « vision usagers » en TF et en CFE au niveau national

En cotisation foncière des entreprises

Évolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche de chiffre d'affaires



1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

c) Exemple de calcul de cotisation TF

Exemple : un local professionnel de type boutiques et magasins sur rue (catégorie MAG1) 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 5% lors des dernières simulations 2016 (hors application du dispositif de lissage).

Cotisation actuelle	
Surface pondérée	423
Valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017	12 264
Cotisation 2017 en système actuel	2 792

1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

c) Exemple de calcul de cotisation TF

Cotisation révisée		Détail des calculs
Catégorie	MAG1	
Surface pondérée révisée	356	
Valeur locative brute	51 691	= 356 x 145,2 €/m ²
Valeur locative neutralisée (par exemple, pour la part communale avec un coefficient de neutralisation de 0,25602)	13 234	= 51 691 x 0,25602
Valeur locative planchonnée (par exemple pour la part communale)	12 749	Calcul du planchonnement : (12 264 – 13 234) / 2 = - 485 Calcul de la VL planchonnée 13 234 – 485 = 12 749
Cotisation sans application du lissage	2 932	Augmentation de la cotisation de 5 %
Calcul du pas de lissage	14	= (2 932 - 2 792) / 10 = 140 / 10
Cotisation 2017 révisée après application du lissage	2 806	= 2 792 + 14 (cotisation en système actuel + pas de lissage) Augmentation de la cotisation de 0,5 %

<i>Pour information (à taux constants et sans autre modification sur le local)</i>		
Cotisation 2018 après application du lissage	2 820	= 2 806 + 14
Cotisation 2019 après application du lissage	2 834	= 2 820 + 14
Cotisation 2020 après application du lissage	2 848	= 2 834 + 14
Cotisation 2021 après application du lissage	2 862	= 2 848 + 14
Cotisation 2022 après application du lissage	2 876	= 2 862 + 14
Cotisation 2023 après application du lissage	2 890	= 2 876 + 14
Cotisation 2024 après application du lissage	2 904	= 2 890 + 14
Cotisation 2025 après application du lissage	2 918	= 2 904 + 14
Cotisation 2026 après application du lissage	2 932	= 2 918 + 14 - NB : dernière année d'application du lissage

2 – POINT D'ETAPE SUITE A LA NOTIFICATION ET PUBLICATION DES NOUVEAUX PARAMETRES DEPARTEMENTAUX D'EVALUATION DES LOCAUX PROFESSIONNELS

2 – POINT D'ETAPE SUITE A LA NOTIFICATION ET LA PUBLICATION DES NOUVEAUX PARAMETRES D'EVALUATION DES LOCAUX PROFESSIONNELS

a) Le calendrier des notifications et publications

- la notification s'est échelonnée du 11 juin 2016 au 18 août 2016 selon les départements ;
- la publication s'est déroulée du 10 juin 2016 au 9 juillet 2016.

b) Le point sur les recours pour excès de pouvoir (REP)

- 588 REP déposés au niveau national ;
- 538 jugements de rejet ;
- 13 jugements en demande d'avis au CE.

Des jugements rendent nécessaires la reprise de la comitologie de validation des paramètres départementaux dans deux départements suite à des erreurs matérielles de retranscription des tarifs.

Un autre jugement demande que les tarifs soient arrêtés par le représentant de l'Etat (publication de l'arrêté préfectoral en cours).

3 – LES PROCHAINES ETAPES DE LA RVLLP

3 – LES PROCHAINES ETAPES DE LA RVLLP

a) Les bases prévisionnelles et définitives

- Début 2017 : communication des bases prévisionnelles aux collectivités locales selon les modalités habituelles
- Avril-Mai 2017 : communication des bases définitives selon les modalités habituelles

Pour mémoire, le dispositif de neutralisation garantit le même niveau de ressources fiscales aux collectivités locales.

b) Le rôle des commissions locales (CCID et CIID) lors de l'année d'intégration des données révisées (2017)

- 1^{er} semestre 2017 : réunion des commissions (CCID et CIID) pour donner un avis sur les modifications d'évaluations dans l'ancien système d'évaluation (système 70) ;
- 2^{ème} semestre 2017 : réunion des commissions (CCID et CIID) pour donner un avis sur les modifications d'évaluations dans le nouveau système d'évaluation (système révisé) et pour proposer à la CDVLLP de nouveaux coefficients de localisation (amplitude élargie depuis LFR2015 : 9 valeurs possibles entre 0,7 et 1,3) – Application en 2018

3 – LES PROCHAINES ETAPES DE LA RVLLP

c) Le dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives dès 2018

Dès lors que les paramètres auront été publiés, ils serviront au calcul d'une nouvelle valeur locative et à la taxation au titre de la TF et de la CFE en 2017 de locaux professionnels entrant dans le champs de la RVLLP.

Néanmoins, cette valeur locative fera l'objet de mises à jour :

- tous les ans :

- ✓ les coefficients de localisation pourront faire l'objet de modifications par les commissions départementales (les CDVLLP après avis des commissions locales en 2017) ; première mise à jour en 2018.

- ✓ les tarifs de chaque catégorie dans chaque secteur sont mis à jour par l'administration fiscale à partir de l'évolution des loyers déclarés par les exploitants ; première mise à jour en 2018.

- tous les 6 ans :

- ✓ la délimitation des secteurs d'évaluation peut être mise à jour, suite au renouvellement général des conseils municipaux ; première mise à jour en 2021.

4 – L'EXPERIMENTATION DE LA REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX D'HABITATION

(RVLLH)

4 – L'EXPERIMENTATION DE LA REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX D'HABITATION

La deuxième partie du rapport a été remise au Ministre et présente les conséquences de la révision pour les contribuables, les collectivités territoriales, les EPCI et l'Etat.

- Le rapport rappelle les options retenues pour la réalisation de cette expérimentation et présente les incidences financières pour les usagers et les collectivités locales.
- Outre les conséquences de la RVLLH, ont été simulées les incidences de la prise en compte des valeurs locatives révisées pour l'ensemble des locaux (professionnels et d'habitation) avec la suppression des dispositifs transitoires mis en place pour la RVLLP (neutralisation, planchonnement).
- Au vu de cette dernière partie du rapport, le Parlement disposera des éléments suffisants pour déterminer les modalités et le calendrier de généralisation de la RVLLH.