

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) est effective depuis le 01 janvier 2017.

► **La première année de mise en œuvre** : conformément à l'article 48 de la loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015 qui a modifié l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, la première année de taxation sur la base des valeurs locatives révisées aura lieu :

- en 2017 en matière de taxe foncière (TF), de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et de cotisation foncière des entreprises (CFE)
- et en 2018 en matière de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

► **Le champ d'application de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels** : elle s'applique aux locaux professionnels, commerciaux et biens divers définis à l'article 1498 du Code Général des Impôts (CGI), aux locaux affectés à une activité professionnelle non commerciale au sens l'article 92 du CGI et aux locaux affectés à un usage professionnel spécialement aménagés pour l'exercice d'une activité particulière mentionnée à l'article 1497 du CGI.

Sont donc exclus de la RVLLP les locaux industriels évalués selon la méthode comptable prévue à l'article 1499 et les locaux professionnels évalués selon la méthode du barème prévue à l'article 1501 du CGI.

La RVLLP ne concerne pas les locaux d'habitation.

► **La nouvelle valeur locative révisée** : à compter du 1^{er} janvier 2017, tous les locaux professionnels entrant dans le champ de la RVLLP disposent désormais d'une nouvelle valeur locative révisée qui est égale au produit de sa surface pondéré par un tarif au mètre carré, éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation.

⇒ Les paramètres départementaux d'évaluation des locaux professionnels :

Les valeurs locatives des locaux professionnels sont dorénavant assises sur des valeurs calculées à partir de loyers réels constatés. Chaque local est rattaché à une des 38 catégories (en fonction de la nature de l'activité principale exercée dans le local. Par exemple, les bureaux, les magasins, les dépôts ou bien encore les hôtels) et à un secteur d'évaluation représentant un marché locatif homogène au sein de chaque département. Des tarifs au mètre carré ont été déterminés dans chaque secteur d'évaluation et dans chaque catégorie de locaux au sein d'un département. Des coefficients de localisation ont pu être déterminés au sein de secteurs d'évaluation afin de tenir compte de la situation particulière d'une parcelle d'assise. Ils s'appliquent aux tarifs par mètre carré des catégories de tous les locaux professionnels qui se trouvent sur la parcelle d'assise.

• La détermination des paramètres d'évaluation des locaux professionnels :

Ces paramètres d'évaluation départementaux (la délimitation des secteurs d'évaluation, les tarifs par catégorie de locaux et les coefficients de localisation) ont été déterminés par des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) et par des commissions départementales des valeurs locatives des impôts directs locaux (CDIDL) après consultation et avis des commissions locales (les commissions communales des impôts directs (CCID) et les commissions intercommunales des impôts directs (CIID)). Dans quelques cas, les paramètres départementaux ont été arrêtés par le Préfet.

Les deux commissions départementales sont des commissions pérennes qui sont composées de représentants de maires élus et d'EPCI et de contribuables (désignés par arrêtés préfectoraux) et de représentants de l'administration fiscale (dont les voix sont uniquement consultatives au sein de la CDVLLP). La CDVLLP est présidée par un élu local et la CDIDL par le président du tribunal administratif ou son représentant.

- **La notification et la publication des paramètres départementaux d'évaluation des locaux professionnels :**

Conformément aux dispositions du décret n° 2015-751 du 24 juin 2015 modifié par le décret n° 2016-673 du 25 mai 2016 relatif aux modalités de publication et de notification des décisions prises en vue de la détermination des paramètres d'évaluation des valeurs locatives des locaux professionnels, les décisions prises par les CDVLLP ou par les CDIDL ont été notifiées et publiées au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de chaque département en juin 2016 dans la grande majorité des cas.

⇒ **Les dispositifs spécifiques à la prise en compte des nouvelles valeurs locatives : coefficient de neutralisation, planchonnement et lissage**

- **Le dispositif de la neutralisation :**

Ce dispositif a pour objet d'une part, d'éviter que dans l'attente de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation), les locaux professionnels ne subissent une trop forte hausse de leur valeur locative révisée brute et, d'autre part de garantir pour chaque collectivité le maintien de la part respective des locaux professionnels et des locaux d'habitation au sein de l'assiette des impôts locaux.

La proportion contributive des locaux professionnels avant et après révision sera ainsi maintenue à l'identique. Un coefficient de neutralisation est déterminé en 2017 pour chaque impôt (taxe foncière (TF), taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et cotisation foncière des entreprises (CFE)) et pour chaque niveau de collectivité (communes, intercommunalités et départements), et est appliqué sur la valeur locative révisée brute de chaque local. Chaque local professionnel entrant dans le champ de la RVLLP dispose d'une valeur locative révisée neutralisée.

La révision s'effectue à produit constant pour les collectivités territoriales.

- **Les dispositifs de planchonnement et de lissage**

La mise en œuvre de la RVLLP s'accompagne de deux dispositifs destinés à rendre soutenable la réforme, le premier portant sur la valeur locative révisée et le deuxième s'appliquant à la cotisation de taxe foncière ou de cotisation foncière des entreprises :

- **le dispositif de « planchonnement »** a pour objet de limiter, pour chaque local professionnels, les variations de valeur locative (tant à la hausse qu'à la baisse), sans pour autant les éliminer, en diminuant de moitié l'écart entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative révisée neutralisée ;

- **le dispositif de lissage** a pour objet d'introduire une progressivité dans les effets de la réforme en lissant dans le temps (sur 10 ans) l'augmentation ou la baisse de cotisation induite par la nouvelle valeur locative révisée. Un montant de lissage est calculé en 2017 et sera appliqué (à la hausse ou à la baisse) sur la cotisation de chaque local professionnel pendant une durée de 10 ans, c'est à dire jusqu'en 2026. Ce montant sera affiché sur les avis de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises.