



Révision des valeurs locatives des locaux professionnels

Question orale sans débat n° 1086S de Mme Marie-Hélène Des Esgaulx (Gironde - UMP) publiée dans le JO Sénat du 02/04/2015 - page 721

Mme Marie-Hélène Des Esgaulx attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget sur la généralisation à l'ensemble du territoire de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, initiée au début de l'année 2013.

Cette étape fait suite à une expérimentation menée en 2011 dans certains départements. Elle prévoit, selon l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, l'instauration d'une révision des valeurs locatives des locaux professionnels en fonction d'un tarif déterminé à l'avance qui prend en compte le secteur locatif et la surface du bien.

Ainsi, dans chaque département, une commission mixte composée de représentants d'élus et de contribuables a été mise en place. Elle a été tenue d'examiner le projet, ainsi que les paramètres de la grille tarifaire fournie par l'administration fiscale.

Si le bien-fondé de cette révision des valeurs locatives, qui reposaient auparavant sur des règles complexes et peu intelligibles, semble relever du bon sens, il est, en revanche, possible d'émettre de sérieux doutes sur la qualité des moyens mis en œuvre pour solliciter l'avis des commissions intercommunales des impôts directs (CIID).

En effet, lors du processus de validation desdits paramètres, les commissions intercommunales ont émis, dans la plupart des départements dont celui de la Gironde, des avis largement défavorables.

Tout d'abord, le délai de trente jours octroyé aux commissions pour émettre un avis a été jugé beaucoup trop court et n'a pas permis un travail approfondi ni apaisé.

Par ailleurs, cette révision n'a pas manqué de susciter les plus vives inquiétudes des élus locaux dont elle se fait la porte-parole. En effet, les fiches d'impact fournies aux commissions se sont révélées souvent parcellaires, voire inexploitables.

Plus préoccupant encore : ces fiches d'impact laissent entrevoir de fortes disparités puisqu'elles ne prennent pas en compte la réalité du marché, à savoir que plus un local est grand et plus son loyer par mètre carré diminue.

Cela se traduit, dans les communes, par de fortes variations des cotisations entre les différents acteurs professionnels. Par exemple, les grandes surfaces situées en périphérie sont avantagées et cotisent moins en comparaison des petits commerçants situés en centre-ville.

Elle attire donc son attention sur la difficulté, pour les élus, de prendre une décision motivée et en connaissance de cause, ainsi que sur la menace qui pèse désormais sur la fiscalité des entreprises.

En conséquence, elle lui demande s'il est possible de fournir aux communes des études d'impact plus détaillées et si le Gouvernement accepte une « remise à plat » du processus de cette réforme, le report du calendrier le permettant.