

Révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels

UNE REFORME NECESSAIRE

Les valeurs locatives actuelles datent de 1970 : elles ne reflètent plus la réalité du marché locatif.

Lors des réunions de concertation conduites en 2010 avec des représentants des associations d'élus locaux, des parlementaires et des organisations professionnelles, ceux-ci ont validé la nécessité de mettre en place un nouveau système d'évaluation simplifié et basé sur de nouveaux paramètres d'évaluation :

- découpage des départements en **secteurs d'évaluation** représentant un marché locatif homogène ;
- mise en place d'une **grille tarifaire** par catégorie de local (38 catégories existantes) et par secteur d'évaluation ;
- application éventuelle d'un **coefficient de localisation** pour tous les locaux d'une même parcelle ;

Il a été décidé de conduire cette révision par étapes, en commençant par les locaux professionnels (3,3 millions de locaux).

Texte fondateur : l'article 34 de la loi n°2010-1259 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 adapté par les lois de finances rectificatives successives

POUR MEMOIRE : les 38 catégories de locaux professionnels

SOUS-GROUPE DES MAGASINS ET LIEUX DE VENTE (MAG)

- MAG1** : boutiques et magasins sur rue dont la surface principale est inférieure à 400 m²
- MAG2** : commerces sans accès direct à la rue dont la surface principale est inférieure à 400 m²
- MAG3** : magasins appartenant à un ensemble commercial – surface principale inférieure à 400 m²
- MAG4** : magasin de grande surface – surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²
- MAG5** : magasin de très grande surface – surface principale égale ou supérieure à m²
- MAG6** : stations services, stations de lavage et assimilables
- MAG7** : marchés

SOUS-GROUPE DES BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES (BUR):

- BUR1** : locaux à usage de bureaux d'agencement ancien
- BUR2** : locaux à usage de bureaux d'agencement récent
- BUR3** : locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques

SOUS-GROUPE DES ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES (ATE)

- ATE1** : ateliers artisanaux
- ATE2** : locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance
- ATE3** : chenils, viviers et autres locaux assimilables

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES (ENS)

- ENS1** : école et institutions privées exploitées dans un but non lucratif
- ENS2** : établissements d'enseignement à but lucratif

SOUS-GROUPE DES CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL (CLI)

- CLI1** : cliniques et établissements hospitaliers
- CLI2** : centres médico-sociaux, centres de soins, crèches et halte-garderies
- CLI3** : maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables
- CLI4** : centre de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux

SOUS-GROUPE DES LIEUX DE DÉPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT (DEP)

- DEP1** : lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel
- DEP2** : lieux de dépôt couverts
- DEP3** : parcs de stationnement à ciel ouvert
- DEP4** : parcs de stationnement couverts
- DEP5** : installations spécifiques de stockage

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS ET LOCAUX ASSIMILABLES (SPE)

- SPE1** : salles de spectacle, musées et locaux assimilables
- SPE2** : établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs
- SPE3** : salle de loisirs diverses
- SPE4** : terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)
- SPE5** : terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)
- SPE6** : établissement de détente et de bien-être
- SPE7** : centres de loisirs, centre de colonies de vacances, maisons de jeunes.

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS N'ETANT PAS EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE (IND)

- IND1** : établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés
- IND2** : carrières et établissements assimilables

AUTRES ETABLISSEMENTS

- EXC1** : locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire

SOUS-GROUPE DES HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES (HOT)

- HOT1** : hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique)
- HOT2** : hôtels « supérieurs » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)
- HOT3** : hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique)
- HOT4** : foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse
- HOT5** : hôtels clubs, villages de vacances, résidences hôtelières

LE CALENDRIER GENERAL

- Février – Juillet 2013 : campagne déclarative révision auprès des propriétaires des 3,3 millions de locaux
- Novembre 2014 – Août 2015 : détermination des nouveaux paramètres départementaux par les commissions départementales spécifiquement créées pour la révision (CDVLLP et CDIDL) en liaison avec les commissions locales (CCID et CIID)
- Juillet – Août 2015 : simulations des impacts de la réforme
- Décembre 2015 : aménagements de la réforme dans le cadre du PLFR 2015
- **Juin 2016 : notification et publication des nouveaux paramètres d'évaluation (sectorisation, grille tarifaire et coefficients de localisation)**
- Septembre 2017 : prise en compte des nouvelles valeurs locatives révisées des locaux professionnels entrant dans le champ de la révision dans les cotisations de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises

Action du moment.

Les secteurs d'évaluation, les tarifs des 38 catégories de locaux pour chaque secteur d'évaluation et les coefficients de localisation ont été fixés pour chaque département.

Désormais, ces paramètres départementaux d'évaluation peuvent être notifiés et publiés selon les modalités prévues dans le décret n°2015-751 du 24 juin 2015.

Il s'agit d'une étape juridique importante, qui est un préalable à la poursuite des travaux liés à cette opération, dont les résultats devraient être intégrés pour les impositions de 2018.

Cette notification est réalisée par la Direction Départementale des Finances Publiques du GERS par voie électronique, au moyen de la **messagerie sécurisée « ESCALE »**.

Vous avez reçu (**cette semaine**) dans votre boîte de messagerie, en provenance de la DDFIP, un message électronique intitulé **« ESCALE – échanges sécurisés » - fichier disponible : révision des valeurs locatives des locaux professionnels -**

Action du moment

Vous devez ouvrir ce message et [cliquer sur le lien apparaissant en bleu](#) puis **impérativement cliquer sur le bouton « télécharger »**, ce qui vous permettra d'enregistrer les documents sur votre ordinateur et d'en prendre connaissance.

Pour permettre une égalité d'information de tous les intervenants dans cette procédure, il vous est demandé de procéder à ce téléchargement **immédiatement**, dès réception du message provenant de la DDFIP, ces fichiers restant disponibles dans la messagerie sécurisée jusqu'au **13 juin 2016**.

En cas de problème rencontré lors de ce téléchargement, vous pouvez contacter

- **Christine LAMARSAUDE** au **05 62 61 51 49**

- **Mélanie LAURES** au **05 62 61 50 49**

Toute question relative au contenu des documents notifiés doit être adressée à la DDFIP du GERS, par courrier ou sur l'adresse de messagerie dédiée à la révision foncière

ddfip32.pgf.revision@dgif.finances.gouv.fr