

La feuille de route des services fonciers et cadastraux adoptée en 2018 fixe pour priorité le renforcement de la qualité des bases de fiscalité directe locale. Déclinée localement par chaque direction territoriale dans le plan d'action cadastral départemental, cette priorité est également au cœur de grands chantiers nationaux prévus par les lois de finances.

## 1. La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP)

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) – basée principalement sur 3 paramètres départementaux (secteurs, tarifs, coefficients de localisation) – est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en matière de taxe foncière (TF) et de cotisation foncière des entreprises (CFE).

Concernant le dispositif relatif à la mise à jour permanente, une des innovations majeures de la réforme, les valeurs locatives révisées sont mises à jour chaque année depuis 2018 des nouveaux coefficients de localisation<sup>1</sup> décidés à l'automne précédent par les commissions départementales après avis des commissions locales.

Concernant les coefficients de localisation, le nombre de modifications validées par les commissions départementales est en baisse constante depuis 2017 passant de 50 000 pour la taxation 2017 à 2 750 pour 2020, en raison notamment du rappel par les DR/DFiP des objectifs du coefficient de localisation qui est destiné à tenir compte de la situation particulière de la parcelle au sein d'un secteur géographique donné et n'est en aucun cas un levier fiscal.

Quant aux tarifs de chaque catégorie dans chaque secteur d'évaluation, la première mise à jour annuelle des tarifs, prévue à l'article 1518 *ter* du code général des impôts (CGI), et dont les modalités sont décrites dans le décret n° 2018-1092 du 5 décembre 2018, a été mise en œuvre pour la première fois en 2019. Pour 2020, la dynamique d'évolution à la hausse des tarifs est confirmée et même amplifiée même si quelques tarifs diminuent : le pourcentage moyen d'évolution<sup>2</sup> est plus élevé en 2020, il s'établit à 0,35 % contre 0,20 % en 2019.

Cette mise à jour étant automatisée à partir des déclarations de loyers déposées par les exploitants au moment du dépôt de leur déclaration de résultats, il est important de rappeler leurs obligations déclaratives aux exploitants concernés.

La mise à jour annuelle de la liste des coefficients de localisation applicables étant chronophage pour les directions et les collectivités locales et reposant sur une comitologie lourde à mettre en œuvre, des mesures de simplifications ont été validées en loi de finances pour 2020 (LF2020) ; en particulier, la composition des commissions est simplifiée et la mise à jour des coefficients de localisation devient bisannuelle.

S'agissant de la mise à jour sexennale des paramètres collectifs d'évaluation (secteurs d'évaluation, tarifs, coefficients de localisation), la LF2020 a reporté à 2022 les travaux de la comitologie pour une intégration dans les impositions 2023. Cette actualisation vise à conserver des zones de loyers homogènes et maintenir une évaluation reflétant les valeurs réelles du marché. Des travaux sont actuellement menés avec la direction de la législation fiscale (DLF) pour analyser les différentes problématiques relatives à la nature des travaux opérationnels et juridiques y afférant. Des travaux statistiques et de simulation ont par ailleurs été lancés. L'ensemble de ces travaux vise à identifier les éventuels ajustements législatifs à prévoir et arrêter la méthodologie de mise à jour, qui à l'instar du dispositif de mise à jour annuelle des tarifs, donnera lieu à une phase de concertation avec les représentants des élus locaux et des professionnels.

<sup>1</sup> Les coefficients de localisation permettent de moduler à la hausse ou à la baisse les tarifs applicables ( $\pm 30$  %) aux locaux situés sur une parcelle présentant une situation particulière par rapport aux autres parcelles du secteur d'évaluation.

<sup>2</sup> Il s'agit d'une moyenne pondérée par le nombre d'évolutions rencontré pour chaque coefficient.

Enfin, des travaux de précisions doctrinales avec les représentants de certains secteurs socio-professionnels et l'appui des services juridiques continuent à être menés pour clarifier les règles de déclaration des surfaces et catégories le cas échéant.

## 2. La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH)

La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH) a donné lieu à une expérimentation en 2015 par la DGFIP dans cinq départements, conformément à l'article 74 de la loi de finances rectificative (LFR) pour 2013, dont les résultats ont été détaillés dans un rapport remis au Parlement en février 2017. Cette réforme constitue un chantier de très grande ampleur puisqu'il porte sur environ 47 millions de locaux d'habitation (contre 3,5 millions de locaux professionnels).

Cette réforme qui s'inscrit plus globalement dans le cadre de la réforme de la fiscalité directe locale a été actée à [l'article 146 de la loi de finances pour 2020](#). Les principes expérimentés en 2015 sont repris avec quelques points d'attention à examiner dans le cadre de simulations en vue de la rédaction d'un rapport à remettre au Parlement pour le 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Tout comme la RVLLP, cette révision se déroulera en deux étapes : une révision générale initiale reflétant la situation actuelle et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, permettant de prendre en compte au fur et à mesure les évolutions du marché locatif. La première collecte des loyers auprès des propriétaires sera menée en 2023 afin de définir les paramètres collectifs départementaux en vue d'une intégration dans les impositions 2026.

## 3. La réforme de la fiscalité directe locale et la redescente de la part départementale de taxe foncière sur les propriétés bâties vers les communes

La loi de finances pour 2020 a posé les grands principes de la réforme de la fiscalité directe locale qui prévoit la suppression totale de la taxe d'habitation sur les résidences principales à compter de 2023 ([article 16 LF2020](#)).

Pour compensation, la LF2020 prévoit que la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sera affectée, à compter de 2021, aux communes.

Le pouvoir de délibération des collectivités locales sera suspendu pour 2021. Les contribuables bénéficieront d'un droit acquis à leur exonération en cas de nouvelle délibération pour 2022.

Pour assurer la neutralité de cette redescente pour les redevables en 2021, des ajustements des taux d'exonération et d'abattement doivent être calculés et appliqués sur les locaux dont les bases communale et départementale sont différentes. De même, les mécanismes atténuateurs appliqués dans le cadre de la RVLLP feront l'objet d'un recalcul. La mise en œuvre de ce dispositif requiert des travaux informatiques complexes nécessitant d'être largement anticipés, dont le calendrier s'est de fait tendu du fait des impacts de la crise sanitaire.

Sur les 50,2 millions de locaux, 4,6 millions bénéficient d'au moins une exonération temporaire de taxe foncière mais seulement 515 000 sont concernés par le processus de redescente. Parmi ceux-ci, 94,2 % ne seront concernés que pour l'année 2021 ; il s'agit des constructions neuves ayant bénéficié d'une exonération de deux ans, en application de [l'article 1383 du CGI](#). Parallèlement, cet article est profondément modifié à compter de 2021.

Après 2021, seuls 30 000 locaux seront concernés par ce dispositif (exonérations temporaires supérieures à 2 ans).

Des évolutions de l'application Majic concernant les locaux professionnels ont déjà été livrées. D'autres concernant les locaux d'habitation devraient intervenir cet automne. Les travaux d'adaptation de la chaîne de déchargement des bases Cardif sont en cours. En tout état de cause, les travaux devront être menés avant la date de déchargement D2 2021 (janvier 2021).

#### 4. La réflexion sur l'évaluation des établissements industriels

La loi de finances pour 2019 ([article 156](#)) prévoit la remise au Parlement par le Gouvernement, au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2020, d'un rapport présentant les effets d'un changement des modalités d'évaluation des locaux ayant un caractère industriel. À cet effet, une campagne déclarative, destinée à collecter les informations utiles auprès des propriétaires de ces locaux, entièrement centralisée au niveau de l'administration centrale, a été menée de juin 2019 à janvier 2020.

Des simulations ont été réalisées, à partir des informations collectées, afin d'étudier les impacts en matière de bases ou de cotisations d'un éventuel changement dans la méthode de détermination de la valeur locative des locaux concernés.

Versés aux réflexions sur le Pacte productif, les travaux menés ont abouti à la présentation de mesures dans le cadre du projet de loi de finances pour 2021 portant réforme du calcul des bases d'imposition des locaux industriels évalués selon la méthode comptable. Les mesures proposées visent ainsi à moderniser les paramètres de la méthode comptable afin d'imposer les établissements de façon plus cohérente vis-à-vis de la réalité économique actuelle. Consistant en une révision des taux d'intérêt appliqués au prix de revient désormais fixés à 4 % au lieu de 8 % pour les sols et terrains et à 6 % au lieu de 12 % avant abattement pour les constructions et installations, la réforme emporte, à compter de 2021, une division par deux de l'imposition portant sur ces locaux.

Par ailleurs, l'article 156 précité précise également les points suivants :

- à compter de 2019, les locaux des entreprises qui remplissent les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat (artisans inscrits au répertoire des métiers) ne peuvent plus être évalués selon la méthode comptable. À cet effet, les propriétaires des locaux concernés devaient souscrire une déclaration n° 6660-Rev avant le 1<sup>er</sup> mars 2019 ;

- à compter de 2020, sont exclus de la catégorie des établissements industriels, les bâtiments et terrains qui disposent d'installations techniques, matériels et outillages industriels présents dans ces bâtiments ou terrains d'une valeur d'origine inférieure à 500 000 euros, appréciée sur trois années. À cet effet, les propriétaires des locaux qui remplissent ces conditions devaient souscrire une déclaration n° 6660-Rev avant le 1<sup>er</sup> février 2020.