

# 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) les principaux résultats des simulations vision collectivités au niveau national

## **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 CLID) 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** <sup>2</sup>

# **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 l'ensemble des départements	Les simulations 2016 ont été réalisées sur les paramètres <u>définitivement</u> retenus et publiés.
---	---	---

Les locaux pour lesquels l'administration ne disposait pas de la déclaration (localités défectives) ne participaient pas à la simulation 2015	Opérations de mise à jour d'office par les services locaux de la DGFiP selon les règles établies par l'article 34 de la LFR 2010	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 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 100 % et les baisses de cotisation de 80 % apparaissaient comme des anomalies dans le cadre des simulations 2015

Les travaux de fiabilisation menés par la DGFiP en novembre 2015 et avril 2016. 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 Planchonnement (Article 48 de la LFR 2015)      Atténuation des effets de la réforme  
baisse des valeurs locatives

Variation importante à la hausse ou à la lissage sur 10 ans (Article 48 de la LFR 2015)      Atténuation des effets de la réforme  
baisse des cotisations

## 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 de lissage.

Lissage au 1<sup>er</sup> 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 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				

## 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 NETANT PAS EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE	- 7,9 %	- 16,8 %	15 023	0,5 %
ATE	ATELIERS ET AUTRES LOUX 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 %
<b>TOTAL</b>				<b>3 057 541</b>	<b>100,0 %</b>

## 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 cotisations TF s'établit à 2,1 % 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

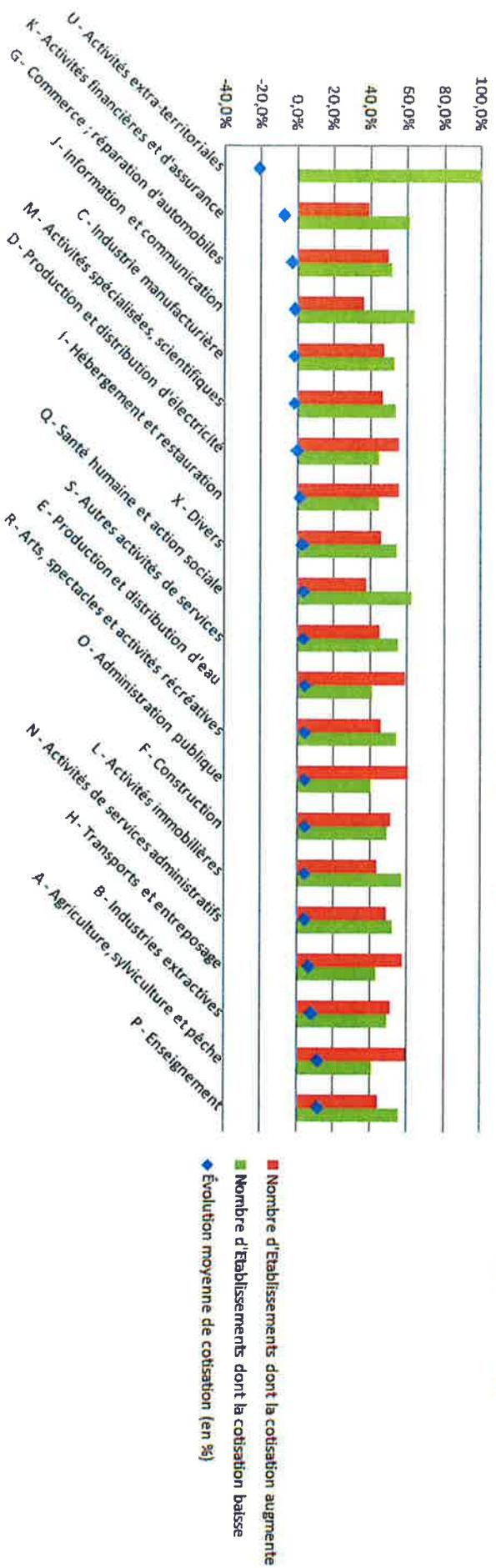
Nombre total d'établissements	Nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en%)
4 481 638	1 219 563	577 169	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

### c) Les principaux résultats des simulations « vision collectivités » en TF et en CFE au niveau national

En taxe foncière : la répartition des « gagnants/perdants » en fonction de la taille des communes (par nombre d'habitants) :

Tranche du nombre communal d'habitants	nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	41 963	8,4	58	23 255	55,4%	18 708	44,6%
250 à 499 hab	75 168	6,4	55	38 926	51,8%	36 242	48,2%
500 à 1.999 hab	380 674	3,3	40	198 120	52,0%	182 554	48,0%
2.000 à 3.499 hab	246 178	1,8	32	131 170	53,3%	115 008	46,7%
3.500 à 4.999 hab	171 140	2,5	49	87 675	51,2%	83 465	48,8%
5.000 à 9.999 hab	343 463	0,5	13	169 238	49,3%	174 225	50,7%
10.000 à 19.999 hab	339 410	-0,6	-17	160 057	47,2%	179 353	52,8%
20.000 à 49.999 hab	484 562	-0,6	-20	240 022	49,5%	244 540	50,5%
50.000 à 99.999 hab	303 273	-0,6	-19	142 093	46,9%	161 180	53,1%
Plus de 100.000 hab	671 710	-1,1	-31	321 215	47,8%	350 495	52,2%
<b>TOTAL</b>	<b>3 057 541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 511 771</b>	<b>49,4%</b>	<b>1 545 770</b>	<b>50,6%</b>

## 1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

### c) Les principaux résultats des simulations « vision collectivités » en TF et en CFE au niveau national

En taxe foncière : l'illustration des effets du lissage au 1<sup>er</sup> euro

	Nombre d'entités concernées	Ressource supplémentaire (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Départements	66	69 328	1 050	3 232
Communes	13 642	235 651	17	3 223
EPCI	768	21 888	29	652
Syndicats	848	5 907	7	260
TSE (par commune)	5 792	38 884	7	813
TEOM (par commune)	9 118	174 424	19	6 692

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressource (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Départements	35	-25 733	-735	-4 717
Communes	14 487	-234 975	-16	-4 181
EPCI	764	-20 288	-27	-1 322
Syndicats	915	-6 866	-8	-383
TSE (par commune)	5 845	-35 537	-6	-4 916
TEOM (par commune)	9 357	-170 501	-18	-7 733

## 1 – LES SIMULATIONS REALISEES EN 2016

### c) Les principaux résultats des simulations « vision collectivités » en TF et en CFE au niveau national

En cotisation foncière des entreprises : la répartition des « gagnants/perdants » en fonction de la taille des communes (par nombre d'habitants) :

Tranche du nombre communal d'habitants	nombre d'établissements impactés	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Nombre d'ets dont la cotisation augmente	Nombre d'ets dont la cotisation augmente (%)	Nombre d'ets dont la cotisation baisse	Nombre d'ets dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	10 258	-0,2	-3	4 847	47,3%	5 411	52,7%
250 à 499 hab	22 175	-0,1	-3	10 074	45,4%	12 101	54,6%
500 à 1.999 hab	131 690	-0,2	-6	61 612	46,8%	70 078	53,2%
2.000 à 3.499 hab	96 407	-0,3	-8	47 053	48,8%	49 354	51,2%
3.500 à 4.999 hab	70 178	-0,2	-7	34 124	48,6%	36 054	51,4%
5.000 à 9.999 hab	149 687	-0,2	-6	71 680	47,9%	78 007	52,1%
10.000 à 19.999 hab	148 006	-0,2	-8	69 719	47,1%	78 287	52,9%
20.000 à 49.999 hab	201 047	-0,2	-9	94 115	46,8%	106 932	53,2%
50.000 à 99.999 hab	114 808	-0,3	-12	54 163	47,2%	60 645	52,8%
Plus de 100.000 hab	275 307	-0,1	-4	129 782	47,1%	145 525	52,9%
TOTAL	1 219 563	-0,2	-7	577 169	47,3%	642 394	52,7%

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

## **2 – POINT D'ETAPE SUITE A LA NOTIFICATION ET DE 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 RVLPP**

### 3 – LES PROCHAINES ETAPES DE LA RVLPP

#### 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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.