

# BAROMÈTRE du COÛT FONCIER

• IMMOBILIER DE BUREAUX •

ÉDITION 2017-2018



ayming

Finance & Innovation  
performance

## LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES

### UN SYSTÈME COMPLEXE ET OPAQUE

#### Une nouvelle méthode d'évaluation...

L'ancienne méthode d'évaluation des locaux professionnels était à bout de souffle (insuffisance de locaux-types pour établir la comparaison) et déconnectée de la réalité économique du marché locatif (référence à des loyers de 1970). Une réforme générale des valeurs locatives apparaissait donc nécessaire.

La révision, prévue par la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010, est désormais effective et s'applique aux impositions 2017 assises sur la valeur locative cadastrale : taxe foncière (TF), taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), cotisation foncière des entreprises (CFE) et taxe d'habitation pour les locaux exonérés de CFE. Elle concerne l'ensemble des locaux professionnels (bureaux, commerces, cliniques, entrepôts...) ; les locaux industriels et d'habitation n'étant pas visés.

La taxation reste toujours établie sur la surface réelle, qui correspond à la surface mesurée au sol entre murs et cloisons et qui prend en compte également la surface des parkings intérieurs comme extérieurs. Cette surface est ensuite pondérée par une gamme de coefficients fixée par décret.

Chaque immeuble est classé dans l'une des 38 catégories prédéfinies par l'Administration (bureaux, magasins, dépôts, hôtels...). Le produit de sa surface pondérée par le tarif au m<sup>2</sup> de sa catégorie - éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation (permettant de prendre la situation géographique particulière de l'immeuble dans le secteur d'évaluation) - conduit à la valeur locative révisée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, tous les locaux professionnels disposent donc d'une nouvelle valeur locative révisée établie selon une grille tarifaire départementale.

Afin de rester connecté à la réalité du marché immobilier, des mises à jour ont été prévues par l'Administration :

- une mise à jour des **secteurs d'évaluation** (secteurs qui regroupent - au sein de chaque département - des communes ou des sections cadastrales représentant un marché locatif homogène) pour la première fois en 2021 puis tous les 6 ans après le renouvellement des conseils municipaux,
- une mise à jour annuelle des **grilles tarifaires** : dès l'année 2018, les loyers déclarés par les exploitants-occupants au moyen de la procédure « Décloyer » permettront de prendre en compte les évolutions du marché locatif,
- une mise à jour annuelle des **coefficients de localisation** : ils permettront, dès l'année 2018, de moduler de plus ou moins 30% la valeur locative de l'immeuble.



#### NOUVELLE MÉTHODE D'ÉVALUATION

SURFACE PONDÉRÉE



TARIF

de la catégorie aligné sur le marché locatif actuel



COEFFICIENT DE LOCALISATION de la parcelle d'assise dans le secteur



VALEUR LOCATIVE RÉVISÉE

#### ... progressivement appliquée

Afin de modérer l'impact de cette révision, l'Administration a mis en place 3 mécanismes d'atténuation :

- les **coefficients de neutralisation de la valeur locative**, qui permettent de maintenir à niveau l'équilibre des recettes fiscales de chaque collectivité et de prendre en compte le poids des locaux révisés et des locaux non révisés. Pour un même immeuble, il existe plusieurs coefficients de neutralisation selon la collectivité bénéficiaire (Commune, intercommunalité, département...),
- le « **planchonnement** » de la valeur locative, qui permet d'atténuer les fortes variations des bases d'imposition, en les minorant ou en les majorant d'un montant égal à la moitié de la différence entre la valeur locative 2017 non révisée (système 1970) et la valeur locative révisée,
- le **lissage des cotisations** qui permet d'amortir l'impact de la révision sur 10 ans. Il correspond à l'écart entre la taxe 2017 qui aurait été payée dans le système 1970 et celle qui aurait été payée sur la base révisée planchonnée. Il est appliqué chaque année par 1/10<sup>e</sup>. La taxe 2017 est ainsi minorée de 9/10<sup>e</sup>, celle de 2018 de 8/10<sup>e</sup>... ainsi jusqu'en 2026.



Ces deux derniers dispositifs d'amortissement révèlent que, si la réforme des valeurs locatives des locaux professionnels est enfin effective, les impositions n'en demeurent pas moins liées à l'ancien système 1970.

Les véritables impacts de cette révision seront donc quantifiables uniquement lorsque les valeurs locatives des locaux d'habitation auront également été révisées (disparition des coefficients de neutralisation) et que les mécanismes d'atténuation auront cessé de faire effet (fin du lissage prévu en 2026 et fin du planchonnement).

#### LA NÉCESSITÉ D'UNE VIGILANCE ACCRUE

Dans le nouveau système, les critères de calcul des valeurs locatives semblent plus proches de la réalité du marché immobilier, néanmoins la simplification des règles d'évaluation et la clarté des impositions ne semblent toujours pas au rendez-vous.

L'analyse des nouveaux avis d'imposition et de l'ensemble des données publiées par l'Administration nous permet de mettre en évidence des impacts non négligeables pour les entreprises, qu'elles soient propriétaires de leurs locaux ou occupants.

#### Des avis d'imposition toujours aussi mystérieux

Les nouveaux avis d'imposition contiennent une multitude d'informations toujours aussi opaques et incomplètes qu'auparavant. Certes, de nouvelles données liées à la révision sont indiquées (cotisation lissée, montant annuel du lissage...), mais les éléments de calcul ne sont toujours pas détaillés et les mécanismes d'atténuation peu explicites. Ceci complexifie donc, pour les redevables, l'analyse des bases d'imposition, ainsi que la vérification de leur exactitude et de leur évolution.

#### Une inégalité flagrante pour les immeubles neufs

Un second constat porte sur l'inégalité de fiscalité entre les immeubles anciens et les immeubles neufs construits ou réhabilités après le 1<sup>er</sup> janvier 2017. En effet, pour ces derniers - qui sont imposés pour la première fois en 2018 - le planchonnement et le lissage ne s'appliquent pas.

Les immeubles neufs sont donc directement imposés à leur « juste » valeur révisée. Néanmoins, et contrairement aux idées reçues, un immeuble « neuf » n'est pas davantage imposé qu'un immeuble « ancien ». Seule une analyse de l'ensemble des critères d'imposition permet de mesurer le poids effectif de cette inégalité.

#### Une répartition évolutive des impositions entre les occupants

La refacturation des taxes se complexifie pour les immeubles mixtes comprenant plusieurs occupants et/ou plusieurs affectations. Pour les propriétaires ayant mis en place une clé de répartition selon les bases d'imposition, le lissage des cotisations de chaque local doit désormais être pris en compte. Les calculs de refacturation doivent ainsi être affûtés et ajustés chaque année afin d'éviter les éventuels litiges avec les occupants.

#### Des doutes sur l'efficacité de la procédure « Décloyer »

L'obligation déclarative « Décloyer » crée chez les exploitants-occupants des difficultés notamment liées au découpage en invariants, souvent éloigné de l'occupation réelle. Cette procédure, en test depuis 2015, a suscité de nombreux doutes sur sa réelle efficacité, en raison de l'absence de mention de surfaces qui risque de nuire à l'actualisation des grilles tarifaires. Ces critiques ont été entendues par l'Administration qui est en train d'élaborer un nouveau formulaire « Décloyer » comportant des informations complémentaires.

## Améliorez votre PERFORMANCE IMMOBILIÈRE

Taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux... leur coût est souvent sous-estimé. Pourtant il représente une part importante des charges d'exploitation d'un immeuble.

Pour optimiser ce coût, faites confiance à Ayming et nos 30 années d'expérience.

NE SUBISSEZ PAS VOS COÛTS IMMOBILIERS, FAITES-EN UN ATOUT.



ayming

Finance & Innovation  
performance



01 41 49 42 07



@ayming\_fr



ayming



finance-innovation  
@ayming.com



ayming.fr

