

REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS (RVLLP) CALCUL D'UNE COTISATION DE TAXE FONCIERE (TF) EN SYSTEME REVISE

En 2017, la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties d'un local professionnel se déterminera à partir de la valeur locative révisée.

I – Calcul de la valeur locative révisée

La valeur locative révisée brute d'un local est égale au produit de la surface pondérée de ce local et du tarif correspondant à la catégorie de ce local (bureau, magasin, hôtel ...) au sein du secteur d'évaluation de situation du bien, le cas échéant majoré ou minoré d'un coefficient de localisation.

Valeur locative révisée brute = surface pondérée x tarif [x coefficient de localisation]

SURFACE PONDEREE = la surface est pondérée en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local pour l'activité exercée dans les lieux :

- **pondération à 1** pour les **surfaces principales** du local (c'est-à-dire les surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à laquelle le local est totalement ou principalement affecté) – exemples : *espaces de vente accessible au public, bureaux, salles de réunion...*
- **pondération à 0,5** : pour les **surfaces secondaires couvertes** (c'est-à-dire les surfaces couvertes correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible) - exemples : *réserve, chaufferie, locaux techniques ...* et pour les **espaces de stationnement couverts** ;
- **pondération à 0,2** : pour les **surfaces secondaires non couvertes** (c'est-à-dire les surfaces non couvertes correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible) - exemples : *aires et lieux de stockage à l'air libre...* et pour les **espaces de stationnement non couverts**.

TARIF = un tarif a été calculé pour chaque catégorie de local professionnel au sein de chaque secteur locatif homogène dans chaque département, soit **une grille de 38 tarifs pour chaque secteur locatif**. La situation géographique des secteurs locatifs et les grilles tarifaires ont fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs (RAA) de chaque département.

COEFFICIENT DE LOCALISATION = le coefficient de localisation est destiné à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation. Il s'applique au tarif par mètre carré de la catégorie de chacun des locaux professionnels présents sur la parcelle.

Le coefficient de localisation peut prendre cinq valeurs : **0.85, 0.9, 1, 1.10 et 1.15**.

L'application d'un coefficient de localisation signifie que les tarifs par mètre carré des catégories de tous les locaux professionnels de la parcelle concernée seront :

- diminués de 10 % si le coefficient de localisation est égal à 0.9 (et de 15 % s'il est égal à 0.85) ;

- augmentés de 10 % si le coefficient de localisation est égal à 1.10 (et de 15 % s'il est égal à 1.15).

Les coefficients de localisation définis par les commissions départementales ont fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs (RAA) de chaque département.

Exemple de calcul d'une surface pondérée :

Cas d'une boulangerie/pâtisserie dont la surface destinée à l'accueil de la clientèle est égale à 40 m² et dont la surface destinée aux réserves et aux cuisines est égale à 60 m².

Surface pondérée = (40 x 1) + (60 x 0,5) = 70 m²

II – Calcul de la cotisation de taxe foncière

La cotisation foncière est égale au produit d'une base par un taux d'imposition. La base d'imposition¹ correspond à la valeur locative divisée par 2.

Dans le cadre de la RVLLP, plusieurs dispositifs vont être mis en œuvre pour atténuer les impacts de la réforme. Certains mécanismes vont atténuer les variations de valeurs locatives et d'autres vont venir limiter les impacts de la réforme au niveau de la cotisation.

1 – Le calcul de la base

La valeur locative révisée brute (*surface pondérée x tarif x coefficient de localisation*) ne va pas être utilisée directement dans la détermination de la base d'imposition. Deux dispositifs vont être successivement appliqués pour obtenir la **valeur locative révisée nette** qui permettra de calculer la cotisation : le dispositif de la neutralisation et le dispositif du planchonnement.

- **Le dispositif de la neutralisation**

Ce dispositif a pour objet d'éviter que, dans l'attente de la révision des valeurs locatives des autres locaux (les locaux d'habitation), les locaux professionnels pâtissent de la hausse de leur valeur locative révisée brute. Ainsi, la proportion contributive des locaux professionnels avant et après révision sera maintenue à l'identique. Un coefficient de neutralisation va donc être déterminé en **2017**, pour chaque impôt et chaque niveau de collectivité, et sera appliqué sur la valeur locative révisée brute.

Valeur locative révisée « neutralisée » = valeur locative révisée brute x coefficient de neutralisation

¹ Par souci de pédagogie est exclue l'application d'exonérations partielles.

COEFFICIENT DE NEUTRALISATION = ce coefficient est égal au rapport entre :

- d'une part, la somme des valeurs locatives 1970 des locaux professionnels situés dans le ressort territorial de la collectivité (commune, département) actualisées et revalorisées au 1^{er} janvier 2017 ;
- d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées au 1^{er} janvier 2013 de ces propriétés.

- **Le dispositif du planchonnement**

Ce dispositif a pour objet de limiter les variations extrêmes, sans les éliminer, en diminuant de moitié (tant à la hausse qu'à la baisse) l'écart entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative révisée neutralisée.

Valeur locative révisée « neutralisée » et « planchonnée » = valeur locative révisée neutralisée + ou - planchonnement

PLANCHONNEMENT = (valeur locative 1970 actualisée revalorisée pour 2017 - valeur locative révisée neutralisée) / 2

Si la différence est positive, la moitié de celle-ci est rajoutée à la valeur locative révisée neutralisée

Si la différence est négative, la moitié de celle-ci est soustraite à la valeur locative révisée neutralisée

Exemples de calcul de valeur locative neutralisée et planchonnée :

- **Exemple N°1** : un magasin de centre-ville (MAG1) de 50 m² dont le tarif catégoriel est de 112 € / m², dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est égale à 2 000 €. Par hypothèse dans cet exemple, il n'existe aucun coefficient de localisation et les coefficients de neutralisation sont de 0,3 tant pour la commune que pour le département.

La valeur locative révisée brute est donc égale à $50 \times 112 = 5\,600$ €

La valeur locative révisée neutralisée est égale à $5\,600 \times 0,3 = 1\,680$ €.

Le planchonnement est égal à $(2\,000 - 1\,680)/2 = 160$ €, la différence de VL est positive :

La valeur locative révisée neutralisée et planchonnée = $1\,680 + 160 = 1\,840$ €.

- **Exemple N°2** : un bureau de facture ancienne (BUR1) de 100 m² dont le tarif catégoriel est de 182 € / m², dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est égale à 4000 €. Par hypothèse dans cet exemple, il n'existe aucun coefficient de localisation et les coefficients de neutralisation sont de 0,3 tant pour la commune que pour le département.

La valeur locative révisée brute est égale à $100 \times 182 = 18\,200$ €

La valeur locative révisée neutralisée est égale à $18\,200 \times 0,3 = 5\,460 \text{ €}$.

Le planchonnement est égal à $(4\,000 - 5\,460)/2 = -730 \text{ €}$, la différence de VL est négative :

La valeur locative révisée neutralisée et planchonnée = $5\,460 - 730 = 4\,730 \text{ €}$.

- **Exemple N°3** : une grande surface (MAG 5) de 5000 m^2 dont le tarif catégoriel est de 318 € / m^2 dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est de $1\,000\,000 \text{ €}$. La parcelle d'assise de la grande surface est affectée d'un coefficient de localisation de 1,10.
Les coefficients de neutralisation sont différents entre le niveau communal (0,2) et le niveau départemental (0,35).

La valeur locative révisée brute est égale à $5000 \times 318 \times 1,10 = 1\,749\,000 \text{ €}$

La valeur locative révisée neutralisée est égale :

- pour le niveau communal à $1\,749\,000 \times 0,2 = 349\,800 \text{ €}$
- pour le niveau départemental à $1\,749\,000 \times 0,35 = 612\,150 \text{ €}$

Le planchonnement est égal :

- pour le niveau communal à $(1\,000\,000 - 349\,800) / 2 = 325\,100 \text{ €}$
- pour le niveau départemental à $(1\,000\,000 - 612\,150) / 2 = 193\,925 \text{ €}$

La valeur locative révisée planchonnée est égale :

- pour le niveau communal à $349\,800 + 325\,100 = 674\,900 \text{ €}$
- pour le niveau départemental à $612\,150 + 193\,925 = 806\,075 \text{ €}$.

2 – Le calcul de la cotisation

La cotisation TF est le produit de la base d'imposition par le taux de l'impôt voté par chaque collectivité territoriale.

La base d'imposition TF d'un local est égale au revenu net cadastral qui est obtenu en appliquant à la valeur locative révisée, neutralisée et planchonnée, un abattement de 50 %.

Cotisation TF révisée = (valeur locative révisée neutralisée planchonnée /2) x taux

La cotisation TF révisée va également faire l'objet d'un dispositif de lissage visant à atténuer les variations de cotisation (à la baisse ou à la hausse) trop importantes. Ce dispositif consiste à déterminer un montant de lissage qui sera applicable sur la durée du lissage (10 ans), hors frais de gestion.

Cotisation TF révisée et lissée = cotisation TF révisée + ou – lissage

LISSAGE = le montant de lissage correspond à la différence entre la cotisation révisée neutralisée planchonnée et la cotisation calculée sur la base de la valeur locative 70, divisée par 10.

Le montant du lissage est arrondi à l'euro le plus proche.

Exemples de calcul de cotisations lissées :

Par souci de simplification, dans les 3 exemples ci-dessous, le pourcentage des frais retenu est de 3 % de la cotisation pour toutes les collectivités.

- Exemple N°1** : magasin de centre-ville (MAG1) de 50 m² dont le tarif catégoriel est de 112 € / m² et dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est égale à 2 000 €. Par hypothèse dans cet exemple, il n'existe aucun coefficient de localisation et les coefficients de neutralisation sont de 0,3 tant pour la commune que pour le département.
 Les taux d'imposition sont respectivement de 15 % pour la commune, 20 % pour l'EPCI et 10 % pour le département.

Pour mémoire : la valeur locative révisée neutralisée et planchonnée est égale à 1 840 € (voir détail du calcul dans l'exemple 1 supra).

La cotisation telle qu'elle serait due en système 1970 est la suivante :

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	1 000	1 000	1 000	
Taux	15%	20%	10%	
Cotisation	150	200	100	450
			Frais	14
			Cotisation totale	464

La cotisation telle qu'elle serait due en contexte révisé **hors lissage** est la suivante :

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	920	920	920	
Taux	15%	20%	10%	
Cotisation	138	184	92	414
			Frais	12
			Cotisation totale	426

Le pas de lissage annuel est de 4 € c'est-à-dire : $(450 - 414) / 10 = 36 / 10 = 4$ €.

Ainsi, la cotisation in fine due en 2017 sera la suivante (application d'une **majoration** de 9/10^{ème} de la différence de cotisation soit de 9×4 € = 36 €) :

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	920	920	920	
Taux	15 %	20 %	10 %	
Cotisation	138	184	92	414
			Lissage	36
			Cotisation hors frais	450
			Frais	14
			Cotisation totale	464

En théorie, les années suivantes, si la consistance du local (surface, catégorie) ne change pas et si les taux restent identiques :

- en 2018, la cotisation, hors frais, serait de 446 € ;
- en 2019, la cotisation, hors frais, serait de 442 € ;
- en 2020... de 438 € ;
- et ainsi de suite... jusqu'à 414 €.

- **Exemple N°2 :** un bureau de facture ancienne (BUR1) de 100 m² dont le tarif catégoriel est de 182 € / m² et dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est égale à 4 000 €. Par hypothèse dans cet exemple, il n'existe aucun coefficient de localisation et les coefficients de neutralisation sont de 0,3 tant pour la commune que pour le département.
Les taux d'imposition sont respectivement de 15 % pour la commune, 20 % pour l'EPCI et 10 % pour le département.

Pour mémoire : la valeur locative révisée neutralisée et planchonnée est égale à 4 730 € (voir détail du calcul dans l'exemple 2 supra)

La cotisation telle qu'elle serait due en système 1970 est la suivante :

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	2 000	2 000	2 000	
Taux	15%	20%	10%	
Cotisation	300	400	200	900
			Frais	27
			Cotisation totale	927

La cotisation telle qu'elle serait due en contexte révisé hors lissage est la suivante :

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	2 365	2 365	2 365	
Taux	15%	20%	10%	
Cotisation	355	473	237	1 065
			Frais	32
			Cotisation totale	1 097

Le pas de lissage annuel est de 17 € c'est à dire : $(1\ 065 - 900) / 10 = 165 / 10 = 17$ €

Ainsi, la cotisation in fine due en 2017 sera la suivante (application d'une **exonération** partielle de 9/10ème de la différence de cotisation soit de 9×17 € = 153 €) :

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	2 365	2 365	2 365	
Taux	15 %	20 %	10 %	
Cotisation	355	473	237	1 065
			Lissage	-153
			Cotisation hors frais	912
			Frais	27
			Cotisation totale	939

En théorie, les années suivantes, si la consistance du local (surface, catégorie) ne change pas et si les taux restent identiques:

- en 2018, la cotisation, hors frais, sera de 929 € ;
- en 2019, la cotisation, hors frais, sera de 946 € ;
- en 2020 ... de 963 € ;
- et ainsi de suite... jusqu'à 1 065 €.

- **Exemple N°3** : une grande surface (MAG 5) de 5 000 m² dont le tarif catégoriel est de 318 € / m² et dont la valeur locative 1970 actualisée et revalorisée 2017 est de 1 000 000 €. La parcelle d'assise de la grande surface est affectée d'un coefficient de localisation de 1,10.

Les coefficients de neutralisation sont différents entre le niveau communal (0,2) et le niveau départemental (0,35). Les taux d'imposition sont respectivement de 15 % pour la commune, 20 % pour l'EPCI et 10 % pour le département.

Pour mémoire : conformément à l'exemple 3 supra, la valeur locative révisée neutralisée et planchonnée est égale :

- pour le niveau communal à 674 900 €
- pour le niveau départemental à 806 075 €.

La cotisation telle qu'elle serait due en système 1970 est la suivante :

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	500 000	500 000	500 000	
Taux	15%	20%	10%	
Cotisation	75 000	100 000	50 000	225 000
			Frais	6 750
			Cotisation totale	231 750

La cotisation telle qu'elle serait due en contexte révisé hors lissage est la suivante :

Fiche n° 2

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	337 450	337 450	403 037	
Taux	15%	20%	10%	
Cotisation	50 618	67 490	40 304	158 412
			Frais	4 752
			Cotisation totale	163 164

Le pas de lissage annuel est de 6 659 € c'est-à-dire : $(225\ 000 - 158\ 412) / 10 = 66\ 588 / 10 = 6\ 659$ €.

Ainsi, la cotisation in fine due en 2017 sera la suivante (application d'une **majoration** de 9/10ème de la différence de cotisation soit de $9 \times 6\ 659$ € = 59 931 €) :

	Commune	EPCI	Département	Total
Base	337 450	337 450	403 037	
Taux	15 %	20 %	10 %	
Cotisation	50 618	67 490	40 304	158 412
			Lissage	59 931
			Cotisation hors frais	218 343
			Frais	6 550
			Cotisation totale	224 893

En théorie, les années suivantes, si la consistance du local (surface, catégorie) ne change pas et si les taux restent identiques:

- en 2018, la cotisation, hors frais, sera de 211 684 € ;
- en 2019, la cotisation, hors frais, sera de 205 025 € ;
- en 2020de 198 366 € ;
- et ainsi de suite... jusqu'à 158 412 €.
