

REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS MISE EN PLACE DES COMMISSIONS DEPARTEMENTALES ET CALENDRIER DES TRAVAUX

Le décret relatif aux commissions départementales en charge de la révision des locaux professionnels est paru le 2 juillet 2014.

Il fixe notamment les délais et modalités de désignation des membres des deux commissions qui seront constituées dans chaque département :

- commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP),
- commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL).

Remarque : Ce texte actualise un premier décret daté du 7 novembre 2013. Selon ce premier décret, les commissions devaient être constituées dans les deux mois (soit au plus tard début janvier 2014) pour débiter leurs travaux en janvier 2014 ; après une interruption au moment des élections municipales de mars 2014 et une nouvelle désignation des représentants des communes et des EPCI, les travaux des commissions devaient se poursuivre jusqu'à l'automne, permettant l'entrée en vigueur de la révision en 2015.

Etant donné les difficultés posées par les délais de désignation particulièrement courts et la concomitance des élections municipales, le Gouvernement a décidé en fin d'année 2013 de décaler le calendrier de désignation et de travail des commissions. Le décret de novembre 2013 n'a donc pas été appliqué et il était nécessaire de le compléter par un nouveau décret fixant un nouveau calendrier. C'est ce que fait le décret paru en juillet 2014¹.

Cette note comprend les développements suivants :

- rappel du déroulement des opérations révision,
- composition des commissions départementales,
- modalités et calendrier de désignation des commissions,
- calendrier de travail des commissions et de définition des paramètres de révision,
- entrée en vigueur de la révision.

DEROULEMENT DES OPERATIONS DE REVISION

Au regard du dispositif de révision défini par la loi², les opérations de révision des valeurs locatives des locaux professionnels reposent sur plusieurs étapes.

➤ La DGFIP a effectué le recensement des informations nécessaires à la nouvelle évaluation des locaux professionnels ; à cette fin, une campagne déclarative a été réalisée auprès de tous les propriétaires de locaux professionnels, de février à juillet 2013 (recensement des loyers, des surfaces et classement des locaux par catégorie).

¹ Décret n° 2014-745 du 30 juin 2014 modifiant le décret n° 2013-993 du 7 novembre 2013 fixant les modalités de mise en place et de fonctionnement des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels et des commissions départementales des impôts directs locaux

² Article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 (loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010), modifié par l'article 37 de la loi de finances rectificative pour 2012 (loi n°2012-958 du 16 août 2012) et par l'article 47 de la loi de finances rectificative pour 2013 (loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013)

➤ L'Administration a ensuite procédé à l'exploitation et au traitement des données collectées, dans le courant du second semestre 2013, de manière à élaborer un avant-projet de révision dans chaque département.

Ces avant-projets proposent le découpage du territoire départemental en secteurs d'évaluation (secteurs géographiques homogènes en termes de niveau de loyers) ainsi que des grilles tarifaires pour chaque secteur identifié (grille des tarifs au m² applicables pour chaque catégorie de locaux) ; les avant-projets sont construits par les DDFIP à partir de l'exploitation des déclarations remplies par les propriétaires de locaux professionnels.

➤ Les paramètres servant à l'évaluation des locaux professionnels doivent désormais être arrêtés par des commissions départementales, sur la base des avant-projets qui leur seront présentés par les DDFIP.

C'est pour mener à bien cette étape que deux commissions, composées de représentants des collectivités locales et des contribuables et ayant un pouvoir décisionnel, vont être créées dans chaque département :

- la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP),
- la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL), destinée à jouer un rôle d'arbitrage dans le cas où la CDVLLP n'est pas en mesure de rendre sa décision.

Les commissions départementales devront définir :

- la délimitation des secteurs d'évaluation,
- les grilles tarifaires,
- et éventuellement les coefficients de localisation attribués aux locaux professionnels (coefficients permettant de tenir compte de la situation des locaux dans leur secteur d'évaluation).

Ces commissions sont compétentes aussi bien lors de la phase de révision initiale qu'à l'avenir, dans le cadre du dispositif de mise à jour des évaluations des locaux professionnels, défini par la loi pour actualiser annuellement les valeurs locatives. Après les travaux de révision, c'est-à-dire en régime de croisière, elles interviendront chaque année pour arrêter les éléments d'actualisation des valeurs locatives. Elles seront renouvelées après chaque renouvellement général des conseils municipaux.

➤ Les paramètres définitifs arrêtés à l'issue des travaux des commissions seront intégrés dans les systèmes informatiques de la DGFIP ; ils permettront de calculer les valeurs locatives révisées qui seront utilisées pour le calcul des impôts.

COMPOSITION DES DEUX COMMISSIONS DEPARTEMENTALES

La loi a d'ores et déjà défini la composition des commissions mais renvoie à un décret pour préciser certains points (notamment les modalités de désignation et de fonctionnement des commissions).

Commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) :

- dix représentants des collectivités territoriales et des EPCI :
 - . 2 membres du conseil général,
 - . 4 maires,
 - . 4 représentants des EPCI à fiscalité propre,
- neuf représentants des contribuables (désignés par le préfet) :
 - . 3 personnes désignées après consultation des chambres de commerce et d'industrie ;
 - . 2 personnes désignées après consultation des chambres des métiers et de l'artisanat ;
 - . 3 personnes désignées après consultation des organisations d'employeurs au niveau interprofessionnel les plus représentatives dans le département (soit en général MEDEF, CGPME, UPA) ;
 - . 1 personne désignée après consultation des organisations représentatives des professions libérales.
- deux représentants de l'administration fiscale (désignés par le DDFIP).

Le président de la commission est élu parmi les représentants des collectivités et des EPCI.

Commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL) :

- six représentants des collectivités territoriales et des EPCI :
 - . 1 membre du conseil général,
 - . 3 maires,
 - . 2 représentants des EPCI à fiscalité propre,
- cinq représentants des contribuables (désignés par le préfet) :
 - . 2 personnes désignées après consultation des chambres de commerce et d'industrie ;
 - . 2 personnes désignées après consultation des chambres des métiers et de l'artisanat ;
 - . 1 personne désignée après consultation des organisations représentatives des professions libérales.
- trois représentants de l'administration fiscale (désignés par le DDFIP).

La commission est présidée par le président du tribunal administratif.

NB : Pour les deux commissions, il résulte des dispositions de la loi que le conseil général et les EPCI peuvent être représentés, respectivement, par des conseillers généraux et des conseillers communautaires ; en revanche, les représentants des communes sont obligatoirement des maires.

MODALITES ET CALENDRIER DE DESIGNATION POUR LA PREMIERE CONSTITUTION DES COMMISSIONS

NB : Les modalités de désignation sont identiques pour les deux commissions (CDVLLP et CDIDL).

NB : Des suppléants, en nombre égal à celui des titulaires, sont désignés dans les mêmes conditions pour remplacer les membres de la commission en cas d'absence ou d'empêchement.

- **Les maires et les représentants des EPCI à fiscalité propre sont désignés par l'association départementale des maires, au plus tard le 30 septembre 2014.**
- **Ils sont toutefois désignés par le préfet, au plus tard le 31 octobre 2014, dans les cas suivants :**
 - à défaut de désignation par l'association départementale des maires dans les délais prévus par le décret,
 - s'il existe plusieurs associations de maires dans le département (la désignation par le préfet intervient alors après consultation de ces associations),
 - s'il n'existe aucune association de maires dans le département.
- L'arrêté préfectoral fixant la liste des membres des commissions départementales devra être publié au plus tard le 31 octobre 2014.

CALENDRIER DE TRAVAIL DES COMMISSIONS
--

Installation et début des travaux des CDVLLP

Le décret fixe des dates butoirs pour la réunion d'installation de la CDVLLP et pour la première réunion de travail au cours de laquelle la DDFIP présentera son avant-projet de révision :

- Réunion d'installation de la CDVLLP au plus tard le 24 novembre 2014 (avec notamment l'élection du président et du vice-président, parmi les représentants des collectivités territoriales et des EPCI).
- Début des travaux : les avant-projets de révision sont présentés à la CDVLLP au plus tard le 1er décembre 2014.

Déroulement des travaux permettant d'arrêter les paramètres de révision

Les travaux se dérouleront selon des étapes définies par la loi et encadrées dans des délais précis. Sur la base de ce cadre législatif, la DGFIP a bâti le calendrier suivant, qui est calé sur la date butoir du 1^{er} décembre 2014 fixée dans le décret pour le début des travaux :

➤ Examen de l'avant-projet de révision par la CDVLLP

la CDVLLP dispose d'un délai de deux mois pour examiner l'avant-projet proposé par la DDFIP et établir son propre projet de révision → décembre 2014 – janvier 2015

➤ Consultation des commissions communales et intercommunales des impôts directs (CCID et CIID)³

ces commissions sont consultées sur le projet établi par la CDVLLP ou, à défaut, l'avant-projet de la DDFIP ; elles ont 30 jours pour transmettre leur avis à la CDVLLP → travaux des commissions communales et intercommunales en février 2015

➤ Arrêt des paramètres d'évaluation par la CDVLLP si les commissions communales et intercommunales consultées ont donné leur accord sur le projet de révision ou en l'absence de réponse de leur part dans le délai de 30 jours

➤ En cas de désaccord entre la CDVLLP et une des commissions locales, une période de concertation d'un mois est ouverte → concertation courant mars 2015

➤ Saisine éventuelle de la CDIDL

en cas de désaccord persistant pendant plus d'un mois entre la CDVLLP et l'une des commissions locales consultées, l'administration fiscale saisit la CDIDL ; la CDIDL arrête les paramètres d'évaluation dans un délai de trente jours → travaux CDIDL en avril 2015

➤ Intervention éventuelle du préfet

à défaut de décision dans ce délai, les paramètres d'évaluation sont arrêtés par le préfet → décision du préfet fin mai 2015

L'ENTREE EN VIGUEUR DE LA REVISION

La DGFIP intégrera dans ses bases les paramètres arrêtés à l'issue du processus, de manière à ce que les valeurs révisées **entrent en vigueur pour le calcul des impôts 2016**. Un dispositif spécifique d'entrée en vigueur est d'ores et déjà prévu par la loi, comprenant notamment le lissage dans le temps des variations les plus fortes.

Rappel sur les décalages intervenus dans le calendrier de révision

Selon le calendrier fixé initialement par la loi de finances rectificative de fin d'année 2010, les opérations de révision devaient se dérouler en 2012 et 2013, pour une entrée en vigueur en 2014. Depuis, ce calendrier a été décalé à deux reprises, reportant l'entrée en vigueur de la révision :

- en 2012, la publication tardive du rapport d'expérimentation et la tenue des élections présidentielles ont entraîné la suspension du chantier de révision pendant plusieurs mois. Le calendrier a en conséquence été repoussé d'une année entière par la loi de finances rectificative d'août 2012 (opérations de révision en 2013 et 2014, entrée en vigueur en 2015) ;
- le report des désignations des commissions décidé fin 2013 se traduit à son tour par un nouveau décalage d'une année entière. En l'état actuel du dossier, l'entrée en vigueur de la révision devrait donc avoir lieu en 2016.

NB : Ce décalage nécessitera une nouvelle modification de la loi, car celle-ci prévoit pour l'instant une entrée en vigueur en 2015 ; cette modification devrait intervenir dans le projet de loi de finances pour 2015 ou le projet de loi de finances rectificative pour 2014.

³ Seront consultées les CIID pour les territoires couverts par un EPCI à fiscalité professionnelle unique et les CCID dans les autres cas (communes isolées ou EPCI non soumis à la fiscalité professionnelle unique).