



ECOFINANCE  
FORMATION

## Les actions prioritaires en 2018

### Dégrèvement de la Taxe d'Habitation

### Premier point sur la Révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels

- Geoffrey GULON [ggulon@ecofinance.fr](mailto:ggulon@ecofinance.fr) / 06 86 18 46 33
- Mathieu BERAUD [mberaud@ecofinance.fr](mailto:mberaud@ecofinance.fr) / 06 18 75 83 38



Format de 17 h à 20 h

## Les actions prioritaires 2018

- ✓ **La fiscalité locale des locaux d'habitation en 2018**
  - « Dégrevement de la TH », principes généraux
  - Objectifs
  - Conséquences
  - Quelles actions à mettre en place ?
  
- ✓ **La Révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels (RVLLP) :**
  - Incidences pour les contribuables, exemples sur votre département
  - Les coefficients de localisation
  - Gestion de la ressource, erreurs de déclaratifs, de surfaces, de catégories ...
  - Un nouvel outil d'aménagement du territoire



## La fiscalité locale des locaux d'habitation en 2018

- ✓ « Dégrèvement de la TH », principes généraux
- ✓ Objectifs
- ✓ Conséquences
- ✓ Quelles actions à mettre en place ?

COMMUNE : \_\_\_\_\_  
ARRONDISSEMENT : \_\_\_\_\_  
TRESORERIE SPL : \_\_\_\_\_



N° 1259 COM (1)

TAUX

**FDL**

2013

**ETAT DE NOTIFICATION DES TAUX D'IMPOSITION DES TAXES DIRECTES LOCALES POUR 2013**

**I - RESSOURCES FISCALES A TAUX CONSTANTS**

	Bases d'imposition effectives 2012 <sup>1</sup>	Taux d'imposition communaux de 2012 <sup>2</sup>	Taux d'imposition plafonnés 2013 <sup>2</sup>	Bases d'imposition prévisionnelles 2013 <sup>3</sup>	Produits à taux constants (col.4 x col.2 ou col.3) <sup>5</sup>
Taxe d'habitation.....	179 867	26,88	>>>	182 900	49 164
Taxe foncière (bâti).....	131 480	20,43	>>>	133 200	27 213
Taxe foncière (non bâti).	64 305	45,59	>>>	65 500	29 861
CFE.....	6 669	23,30	>>>	7 400	1 724
Bases de taxe d'habitation relatives aux logements vacants <sup>4</sup>		>>>		Total :	107 962

**II - DECISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**1. PRODUIT DES TAXES DIRECTES LOCALES ATTENDU POUR 2013 <sup>5</sup>**

15 811	-	16 739	-	101	-	0	-	205	-		-	
Produit nécessaire à l'équilibre du budget <sup>6</sup>		Total allocations compensatrices		Produit taxe additionnelle FNB <sup>7</sup>		Produit des IFER <sup>8</sup>		Produit de la CVAE <sup>9</sup>		TASCOM <sup>10</sup>		DCRTP <sup>11</sup>
	-		+	9 196	+		=	107 962				
		Versement GIR <sup>11</sup>		Prélèvement GIR <sup>11</sup>		Prélèvement pour le FSRIF		Produit attendu de la fiscalité directe locale (à reporter colonne 7)				

**2. CALCUL DES TAUX 2013 PAR APPLICATION DE LA VARIATION PROPORTIONNELLE**

Si l'un des taux de référence (col.9) excède le plafond inscrit col.3 (ou, à défaut, col.15 page 2) une variation différenciée des taux doit obligatoirement être votée

	Taux de référence de 2012 (col.2 ou 3) <sup>6</sup>	COEFFICIENT DE VARIATION PROPORTIONNELLE <sup>7</sup>	Taux de référence 2013 (col.6 x col.8) <sup>9</sup>	3. TAUX VOTES <sup>10</sup>	Bases d'imposition prévisionnelles 2013 <sup>5</sup>	Produit correspondant (col.10 x col.11) <sup>12</sup>
Taxe d'habitation.....	26,88	$\frac{107\ 962}{179\ 867 + 131\ 480 + 64\ 305 + 6\ 669} = 1,000\ 000$ (6 décimales)	26,88	26,88	182 900	49 164
Taxe foncière (bâti).....	20,43		20,43	20,43	133 200	27 213
Taxe foncière (non bâti).	45,59		45,59	45,59	65 500	29 861
CFE.....	23,30		23,30	23,30	7 400	1 724
					Produit fiscal attendu	107 962

La diminution sans lien des taux a-t-elle été décidée en 2013 ? (indiquer OUI/NON dans la cellule ci-contre) :

A \_\_\_\_\_ le préfet,  
Le DIRECTEUR DEP. DES FINANCES PUBLIQUES le \_\_\_\_\_  
le 04 MARS 2013

A \_\_\_\_\_ le maire,  
le 28 mars 2013



# Le 1386 TH



TAXE D'HABITATION : Renseignements extraits du rôle général 2015

1386 bis TH

Direction : ██████████  
Commune : ██████████

20/11/2015

I. LOCAUX TAXÉS À LA TAXE D'HABITATION COMPRIS DANS LE RÔLE GÉNÉRAL	Nombre de locaux taxés		Nombre d'articles du rôle correspondants	Valeur locative brute révisée pour 2015	
	THP 1	THE, THS 2		Totale 4	Dont bases exonérées 5
<b>TH</b>					
1. Ensemble des locaux et dépendances imposables	4 389	485	3 877	11 998 857	1 261 411
2. Locaux exceptionnels	0	0	0	0	0
3. Autres locaux et dépendances bâties (ligne 1 - ligne 2)	4 389	485	3 877	11 998 857	1 261 411
4. Dépendances bâties					
a. Rattachées au local d'habitation (imposition globale)	841	21	732	321 827	34 972
b. Non rattachées au local d'habitation (art. TH distinct)	14	366	318	151 358	12 454
5. Locaux d'habitation proprement dits (ligne 3 - (ligne 4a + 4b))	3 534	99	Total art. THP 3 478	11 525 672	1 213 985
6. Locaux d'habitation imposés en sus du premier sous un même article	67	6	7. Valeur locative moyenne ressortant du rôle général de 2015 >	3 095	B. Nb locaux art. 55 loi SRU 3 534
<b>THLV</b>					
9. Logements vacants imposés à la THLV sur délibération de la commune		0	0	0	
10. Logements vacants imposés à la THLV sur délibération de l'EPCI		0	0	0	

II. VLM, BASES EXONÉRÉES ET BASES NETTES D'IMPOSITION TAXÉES AU PROFIT DE :				
	1 - Commune	2 - Syndicats	3 - Intercommunalité*	4 - VL des THS
VL moyenne	3 096	(0)	(0)	3 399
VL moyenne retenue / abat	(0)	(0)	(0)	3 399
Base nette imposée ou dégrèvée	10 131 555			9 873 793
Base nette sans ajustement	10 131 555			9 873 793
Base nette exo TSE	1 382 501			
Base nette exo GEMAPI				
VL locaux susceptibles Majo THS				
Bases brutes exo ZRR	Exp M1	Exp M2	Exp M3	Total

III. ABATTEMENTS : QUOTITÉS ET POURCENTAGES						
	Commune			Intercommunalité*		
	Quotité avant ajustement 1	Quotité ajustée 2	% 3	Quotité avant ajustement 4	Quotité ajustée 5	% 6
1. Abattement général à la base	NON VOTE	€		€	€	4
2. Abattement pour 1 personne à charge		464	15	476		10
3. Abattement pour 2 personnes à charge		928	15	816		10
4. Abattement pour 3 personnes à charge		1 547	20	1 328		15
5. Abattement supp. par pers. à ch. à partir de la 4e		619	20	510		15
6. Abattement spécial à la base	NON VOTE			NON VOTE		
7. Abattement spécial handicapé	NON VOTE			NON VOTE		

IV. RÉPARTITION DES ARTICLES DU RÔLE EN FONCTION DU NOMBRE DE PERSONNES À CHARGE									
Nb. d'art du rôle	Alliés aux résidences secondaires 1	Alliés aux résidences principales isolées 2	Alliés aux résidences principales avec :						
			0 pers. à charge 3	1 pers. à charge 4	2 pers. à charge 5	3 pers. à charge 6	4 pers. à charge 7	5 pers. et + à charge 8	Total cumulé (col. 3 à 8) 9
1. Imposés ou dégrèvés	175	191	2 272	374	244	97	17	11	3 015
2. Exonérés		33	433	18	9	2	1	0	463

V. ABATTEMENTS APPLIQUÉS DANS LE RÔLE AUX ARTICLES IMPOSÉS					
		Commune 1	Intercommunalité* 2	Syndical(s) 3	TSE 4
B. Abattement pour charges de famille					
a. Personnes des deux premiers rangs (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> )	- Nombre de personnes - Total des abattements	1 112 503 736	1 112 369 060		1 112 503 736
b. Personnes à partir du 3 <sup>e</sup> rang (3 <sup>e</sup> pers. et au-delà)	- Nombre de personnes - Total des abattements	168 102 155	168 84 553		168 102 155
C. Abattement spécial à la base	- Nombre de contribuables remplissant les conditions pour en bénéficier en 2015 - Total des abattements appliqués dans le rôle de 2015	434	442		434
D. Abattement spécial handicapé	- Nombre de contribuables remplissant les conditions pour en bénéficier en 2015 - Total des abattements appliqués dans le rôle de 2015				

I. LOCAUX TAXÉS À LA TAXE D'HABITATION COMPRIS DANS LE RÔLE GÉNÉRAL	Nombre de locaux taxés		Nombre d'articles du rôle correspondants	Valeur locative brute revalorisée pour 2015	
	THP 1	THE, THS 2		Totale 4	Dont bases exonérées 5
<b>TH</b>					
1. Ensemble des locaux et dépendances imposables	4 389	485	3 877	11 998 857	1 261 411
2. Locaux exceptionnels	0	0	0	0	0
3. Autres locaux et dépendances bâties (ligne 1 - ligne 2)	4 389	485	3 877	11 998 857	1 261 411
4. Dépendances bâties					
a. Rattachées au local d'habitation (imposition globale)	841	21	732	321 827	34 972
b. Non rattachées au local d'habitation (art TH distinct)	14	366	318	151 358	12 454
5. Locaux d'habitation proprement dits [ligne 3 - (ligne 4a + 4b)]	3 534	98	Total art. THP 3 478	11 525 672	1 213 985
6. Locaux d'habitation imposés en sus du premier sous un même article	67	6	7. Valeur locative moyenne ressortant du rôle général de 2015	> 3 095	8. Nb locaux art. 55 loi SRU 3 534
<b>THLV</b>					
9. Logements vacants imposés à la THLV sur délibération de la commune		0	0	0	
10. Logements vacants imposés à la THLV sur délibération de l'EPCI		0	0	0	

**II. VLM, BASES EXONÉRÉES ET BASES NETTES D'IMPOSITION TAXÉES AU PROFIT DE :**

	1 - Commune	2 - Syndicats	3 - Intercommunalité*	4 - VL des THS
VL moyenne	(I) 3 096	(I)	(I) 3 399	
VL moyenne retenue / abat		(II)	(II) 3 399	
Base nette imposée ou dégrevée	10 131 555		9 873 793	315 516
Base nette sans ajustement	10 131 555		9 873 793	
Base nette exo TSE	1 382 501			
Base nette exo GEMAPI				
VL locaux susceptibles Majo THS				
Bases brutes exo ZRR	Exo M1	Exo M2	Exo M3	Total

III. ABATTEMENTS : QUOTITÉS ET POURCENTAGES						
	Commune			Intercommunalité*		
	Quotité avant ajustement 1	Quotité ajustée 2	% 3	Quotité avant ajustement 4	Quotité ajustée 5	% 6
	€	€		€	€	
1. Abattement général à la base	NON VOTE			136		4
2. Abattement pour 1 personne à charge	464		15	476		10
3. Abattement pour 2 personnes à charge	928		15	816		10
4. Abattement pour 3 personnes à charge	1 547		20	1 326		15
5. Abattement supp. par pers. à ch. à partir de la 4 <sup>e</sup>	619		20	510		15
6. Abattement spécial à la base	NON VOTE			NON VOTE		
7. Abattement spécial handicapé	NON VOTE			NON VOTE		

IV. RÉPARTITION DES ARTICLES DU RÔLE EN FONCTION DU NOMBRE DE PERSONNES À CHARGE									
Nb. d'art du rôle	Afférent aux résidences secondaires 1	Afférents aux dépendances principales isolées 2	Afférents aux résidences principales avec :						Total cumulé (col. 3 à 8) 9
			0 pers. à charge 3	1 pers. à charge 4	2 pers. à charge 5	3 pers. à charge 6	4 pers. à charge 7	5 pers. et + à charge 8	
1. Imposés ou dégrévés	175	191	2 272	374	244	97	17	11	3 015
2. Exonérés		33	433	18	9	2	1	0	463

V. ABATTEMENTS APPLIQUÉS DANS LE RÔLE AUX ARTICLES IMPOSÉS					
		Commune 1	Intercommunalité* 2	Syndicat(s) 3	TSE 4
A. Abattement général à la base	{ - Nombre d'articles du rôle - Total des abattements		3 015		
B. Abattement pour charges de famille			410 040		
a. Personnes des deux premiers rangs (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> pers.)	{ - Nombre de personnes - Total des abattements	1 112	1 112		1 112
b. Personnes à partir du 3 <sup>e</sup> rang (3 <sup>e</sup> pers. et au-delà)		503 736	369 060		503 736
C. Abattement spécial à la base	{ - Nombre de contribuables remplissant les conditions pour en bénéficier en 2015 - Total des abattements appliqués dans le rôle de 2015	168	168		168
D. Abattement spécial handicapé		102 155	84 553		102 155
	{ - Nombre de contribuables remplissant les conditions pour en bénéficier en 2015 - Total des abattements appliqués dans le rôle de 2015	434	442		434



**Quelques précisions sur le dégrèvement de la taxe d'habitation ...  
et non « la suppression » en l'instant ...**

- ✓ 26 MILLIARDS D'EUROS (TH+ exonération TH)
- ✓ 60,8% de ressources propres (seuil d'autonomie financière)
- ✓ Réforme globale de la fiscalité locale en 2020



Quelques précisions sur le dégrèvement de la taxe d'habitation ...  
et non « la suppression » en l'instant ...

Le dégrèvement porte sur la cotisation !

**OBJECTIF : 80 % DES CONTRIBUABLES EXONERÉS**

- ✓ MISE EN PLACE SUR 3 ANS : 2018 , 2019 ET 2020
- ✓ UN COUT DE 3 MILLIARDS D'EUROS EN 2018
- ✓ 6 MILLIARDS D'EUROS EN 2019
- ✓ 10,1 MILLIARDS D'EUROS en 2020

La cotisation peut varier selon 2 principes : variation du taux (décision de la collectivité) ou variation de la base !

Le rétablissement de l'article 1414 C du CGI indique que "le montant du dégrèvement est égal à 30% (pour 2018) de la cotisation de taxe d'habitation de l'année d'imposition, déterminée en retenant le taux global d'imposition et les taux ou le montant, lorsqu'ils sont fixés en valeur absolue, des abattements appliqués pour les impositions dues au titre de 2017"



- ✓ **Compensation totale sur l'existant**
- ✓ **Compensation sur élargissement des bases**
- ✓ **Non compensation de l'augmentation de taux**
- ✓ **Non compensation des modifications d'abattements**

Pour les cas de procédures de lissage, harmonisation et convergence de taux, le dégrèvement intègrera le taux lissé



L'article 3 du projet de loi de finances 2018 prévoit un dégrèvement de la taxe d'habitation pour certains contribuables en fonction de **leurs revenus**.

- ✓ **27 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UNE PERSONNE SEULE**
- ✓ **43 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE SANS ENFANT**
- ✓ **49 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE AVEC UN ENFANT ( 6000€ par ½ part)**

Aménagements sur la limite pour éviter les effets de seuils

UNE EXONERATION DECLINÉE EN % DES MONTANTS PAR AN

- **2018 : 30%**
- **2019 : 65%**
- **2020 : 100%**



## UNE EXONERATION DECLINÉE AU 1/3 DES MONTANTS PAR AN

### ***Simulation :***

*Mr DUPONT paie 500 € de taxe d'habitation habituellement.  
Il fait partie des 80% des français concernés par la réforme.*

- 1) En 2018, sa taxe d'habitation aura 30% d'abattement.  
Il paiera  $500 * 70\%$  soit 350 €.*
  
- 2) En 2019, sa taxe d'habitation aura 65% d'abattement.  
Il paiera  $500 * 35\%$  soit 175 €.*
  
- 3) A partir de 2020, il ne paie plus de taxe d'habitation.*



- ✓ **27 000 EUROS** DE REVENUS IMPOSABLES POUR UNE PERSONNE SEULE
- ✓ **43 000 EUROS** DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE SANS ENFANT
- ✓ **49 000 EUROS** DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE AVEC UN ENFANT  
( 6000€ par ½ part)

**Aménagements sur la limite pour éviter les effets de seuils :**

$$1 = 27\ 000\ € + 1\ 000\ € = 28\ 000\ € \text{ MAXI}$$

$$2 = 8\ 000\ € + 500\ € = 8\ 500\ € \text{ MAXI ( par } \frac{1}{2} \text{ part)}$$

$$3 = 6\ 000\ € = 6\ 000\ €$$

- ✓ **27 000 EUROS** DE REVENUS IMPOSABLES POUR UNE PERSONNE SEULE
- ✓ **43 000 EUROS** DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE SANS ENFANT
- ✓ **49 000 EUROS** DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE AVEC UN ENFANT  
( 6000€ par ½ part)



Aménagements sur la limite pour éviter les effets de seuils

Méthode de calcul :

➤  $(2 - 3) / (2 - 1)$

- ✓ 27 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UNE PERSONNE SEULE
- ✓ 43 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE SANS ENFANT
- ✓ 49 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE AVEC UN ENFANT  
( 6000€ par ½ part)



Aménagements sur la limite pour éviter les effets de seuils :

Méthode de calcul : ( 2 -3) / (2 - 1)

- Célibataire avec un RFR de 27 500 €
- $(28\ 000 - 27\ 500) / (28\ 000 - 27\ 000)$
- $(500) / (1\ 000) = 50\%$



- ✓ **27 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UNE PERSONNE SEULE**
- ✓ **43 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE SANS ENFANT**
- ✓ **49 000 EUROS DE REVENUS IMPOSABLES POUR UN COUPLE AVEC UN ENFANT  
( 6000€ par ½ part)**

**UNE EXONERATION DECLINÉE AU 1/3 DES MONTANTS PAR AN**

- **2018 : 30% x 50% = 15%**
- **2019 : 65% x 50% = 32,5%**
- **2020 : 100% X 50% = 50 %**

nd : en application des règles du secret statistique, la donnée n'est pas diffusée dès lors qu'elle concerne moins de 11 foyers TH ou que le gain de l'un d'entre eux représente au moins 85 % du montant de l'ensemble des gagnants

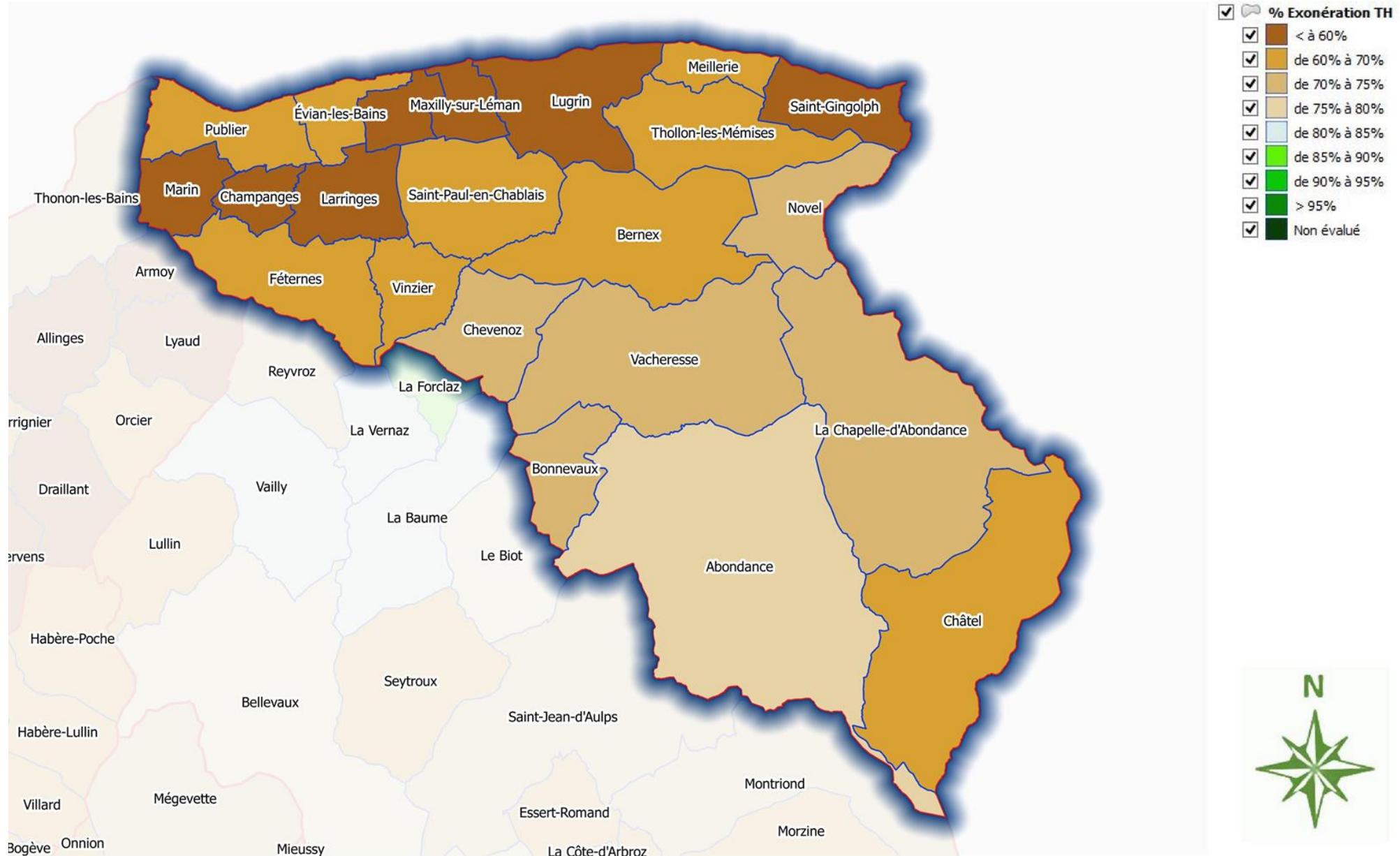
## Ne concerne que les Résid princ.

insee	Libellé commune	Nombre de nouveaux exonérés	Montant du dégrèvement en 2020 (€)	Nombre actuel d'exonérés et de non exonérés ayant une TH nulle	Nombre total de foyers TH dans la commune	Ratio Nombre de nouveaux exonérés / Nombre total de foyers TH dans la commune (%)	Ratio Nombre total d'exonérés et TH nulle / Nombre total de foyers TH dans la commune (%)	POP TOTALE COMMUNE 2016	DPT
74001	ABONDANCE	382	276 514	78	586	65,19	78,5	1482	74
74058	LA CHAPELLE D'ABONDANCE	214	134 935	53	379	56,46	70,45	881	74
74080	LA CLUSAZ	451	267 321	88	798	56,52	67,54	1851	74
74082	COLLONGES SOUS SALEVE	456	219 578	140	1 560	29,23	38,21	4038	74
74086	CONTAMINE SARZIN	93	49 641	19	244	38,11	45,9	622	74
74131	FRANGY	459	284 942	99	863	53,19	64,66	2083	74
74133	GAILLARD	2 156	975 905	922	5 064	42,58	60,78	11862	74
74150	LOISIN	183	106 616	63	578	31,66	42,56	1491	74
74201	NEYDENS	188	96 025	45	671	28,02	34,72	1716	74
74206	ORCIER	198	99 128	33	358	55,31	64,53	891	74
74211	PERS-JUSSY	396	182 818	109	1 128	35,11	44,77	2892	74
74249	SAINT-PAUL-EN-CHABLAIS	481	292 016	102	942	51,06	61,89	2300	74
74269	SEYSSEL	593	283 509	133	943	62,88	76,99	2354	74
74273	SIXT FER A CHEVAL	222	131 079	54	339	65,49	81,42	794	74
74280	THONES	1 899	839 260	333	2 876	66,03	77,61	6471	74
74287	VAILLY	237	113 558	40	342	69,3	80,99	890	74
74296	VERS	100	60 046	20	319	31,35	37,62	782	74
74306	VILLY-LE-BOUVERET	81	37 091	14	201	40,3	47,26	614	74
74309	VIRY	597	362 639	140	1 899	31,44	38,81	4350	74



POURCENTAGE DE FOYERS DEGREVES DE TAXE D'HABITATION

Exemple cartographie voir support stagiaire



**Des décisions d'applications en suspend !**

Révision des valeurs locatives des locaux d'habitations

Le PLF 2018 définitivement adopté.



Article 45 bis B : l'assemblée nationale n'a pas retenu l'idée de généraliser l'expérimentation de la réforme des valeurs locatives des locaux d'habitation en 2018 avec la remise d'un rapport sur les conclusions de cette expérimentation au 1er février 2019.

## Fiscalité / Collectivités

# Réforme de la fiscalité locale.

Refonte de la fiscalité locale.

Par Benoît - Ecofinance Publié le 12/02/18 à 10:39

Réforme de la fiscalité locale.

André Laignel, président du CFL, a réuni, mardi 6 février, le groupe de travail sur la refonte de la fiscalité locale. Le scénario privilégié, qui sera défendu dans un rapport attendu pour fin mars, consisterait à :

- Attribuer au bloc local une part de TVA ainsi que la part départementale de la TFPB.

Il faut à terme trouver 26 milliards d'euros pour compenser la suppression totale de la taxe d'habitation ( la TH + les exonérations de TH ).

- Le groupe de travail exclut une compensation par des dotations de l'état
- L'état exclut une compensation par un impôt nouveau.

**Source :** Emilie Buono - **Date de parution :** 12/02/18 - **Mots-clés :** Comité des finances locales, CFL

**Lien :** <http://www.lagazettedescommunes.com/548322/reforme-de-la-fiscalite-le-scenario-du-cfl-se-precise/?abo=1> (<http://www.lagazettedescommunes.com/548322/reforme-de-la-fiscalite-le-scenario-du-cfl-se-precise/?abo=1>)



**Quelles actions à mettre en place ?**

**Travailler sa Valeur locative, et l'équité fiscale!**





## Articles 1650 & suivants du code général des impôts

La CCID a un rôle essentiellement consultatif :

- d'une part, elle donne son avis sur les valeurs locatives des immeubles bâtis et non bâtis qui lui sont soumises,
- d'autre part, elle transmet à l'administration fiscale toutes les informations qu'elle juge utiles relativement à la matière imposable dans la commune

Elle assure la cohérence de l'évaluation pour une meilleure approche du tissu bâti de la commune.



La CIID dispose d'un rôle similaire au titre des locaux économiques :

- a pour effet de réduire la compétence des CCID
- instauration devenue obligatoire pour les EPCI à FPU depuis 2012 pour faire face à la révision des VL

## Préambule

La Direction générale des Finances publiques et les associations représentatives des élus locaux entretiennent des relations étroites, orientées vers la recherche commune d'une amélioration de la qualité de service au bénéfice des collectivités locales.

Elles entendent aujourd'hui confirmer et enrichir cette relation de confiance dans une démarche partenariale autour principalement de l'accès à l'information fiscale et renforcer leurs échanges dans une perspective de travail commun et collaboratif.

La mise en place de la CVAE a fortement impacté les collectivités locales, tant sur un plan financier que sur un plan fiscal. Face à cette nouvelle assiette fiscale, les collectivités doivent néanmoins assurer le suivi fiscal de leurs ressources et de leur prévision. La DGFIP et les associations d'élus reconnaissent la priorité de ce sujet dans le cadre de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cadre des partenariats engagés localement (cf. point 3.2 de la présente convention), la DGFIP s'engage à donner les suites adéquates aux signalements, par les collectivités locales, d'éventuelles anomalies en matière de fiscalité directe locale.

CONVENTION DE PARTENARIAT entre:

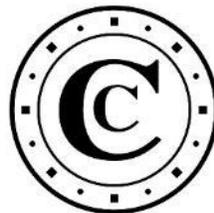
Le ministère des finances publiques et des comptes publics et les associations représentatives des élus locaux, des collectivités locales et leurs groupements.

Depuis le 18 novembre 2014





Cour des comptes



# La gestion de la Fiscalité Directe Locale par la DGFIP

## Recommandations

### Recommandations

1. compléter les fonctionnalités et renforcer l'interopérabilité des outils informatiques<sup>1</sup> ;
2. à défaut de généralisation effective de l'usage de Télé@ctes au 1<sup>er</sup> février 2017, introduire dans le plus prochain projet de loi de finances une disposition rendant obligatoire le recours à cet outil pour la transmission des actes aux services de publicité foncière par les offices notariaux ;
3. Renforcer l'utilisation de la déclaration d'impôt sur le revenu pour l'imposition à la taxe d'habitation ;
4. élargir aux particuliers la faculté de télé-déclarer dans le champ de la fiscalité directe locale ;
5. accélérer et systématiser le processus de relance pour les locaux vacants ;
6. élargir la démarche d'échange d'informations engagée avec les bailleurs sociaux à d'autres acteurs (bailleurs institutionnels et privés, distributeurs d'énergie) ;
7. utiliser le numéro invariant fiscal comme moyen obligatoire d'identification des locaux dans tous les échanges entre services de la DGFIP et entre administration fiscale, contribuables, collectivités et autres partenaires pour tous les impôts à base foncière ; le faire figurer également sur la déclaration de revenu ;
8. renforcer les outils de pilotage, de contrôle interne et de suivi, afin d'homogénéiser le traitement de la fiscalité directe locale entre DDFiP et de généraliser les bonnes pratiques ;
9. définir un plan d'action à cinq ans visant à remédier aux difficultés constatées dans l'organisation et les méthodes en matière de gestion de la fiscalité directe locale et procéder au terme de ce plan à l'évaluation de ses résultats en concertation avec les associations représentatives des collectivités territoriales ;
10. construire, en concertation avec les associations représentatives des collectivités territoriales, des indicateurs de performance représentatifs de la qualité de la gestion de la fiscalité directe locale ;
11. généraliser la conclusion de conventions entre les DDFiP et les collectivités présentant une taille suffisante et y inclure systématiquement la gestion de la fiscalité directe locale. Établir un bilan périodique de la mise en œuvre de ces conventions ;
12. définir, en concertation avec les représentants du bloc communal, un protocole standardisé de transmission et de traitement des signalements à la DGFIP prévoyant une réponse sur les suites réservées à ces signalements dans un délai de trois mois ;
13. revoir, dans un souci de transparence, le dispositif actuel des frais de gestion prélevés sur les contribuables locaux afin d'en clarifier la finalité et les destinataires.

<sup>1</sup> Cette recommandation est développée et explicitée dans l'annexe n° 8.





- ✓ Référence toujours exprimée en valeur 70
- ✓ PV 70

## Surface pondérée

→ 3 étapes

ECHELLE  
CATEGORIELLE

1 - Surface totale des pièces et annexes affectées à l'habitation (m2)

2 - **Catégorie du logement**

3 - Importance du logement

4 - Surface des dépendances

COEFFICIENT DE  
PONDERATION

5 - **Degré d'entretien**

6 - Situation générale

7 - Situation particulière

ELEMENTS DE  
CONFORT

8 - **Equipement et confort**

ACTION

ACTION

ACTION

## 8 catégories – établies en 1970

1 = Grand luxe

2 = Luxe

3 = Très confortable

4 = Confortable

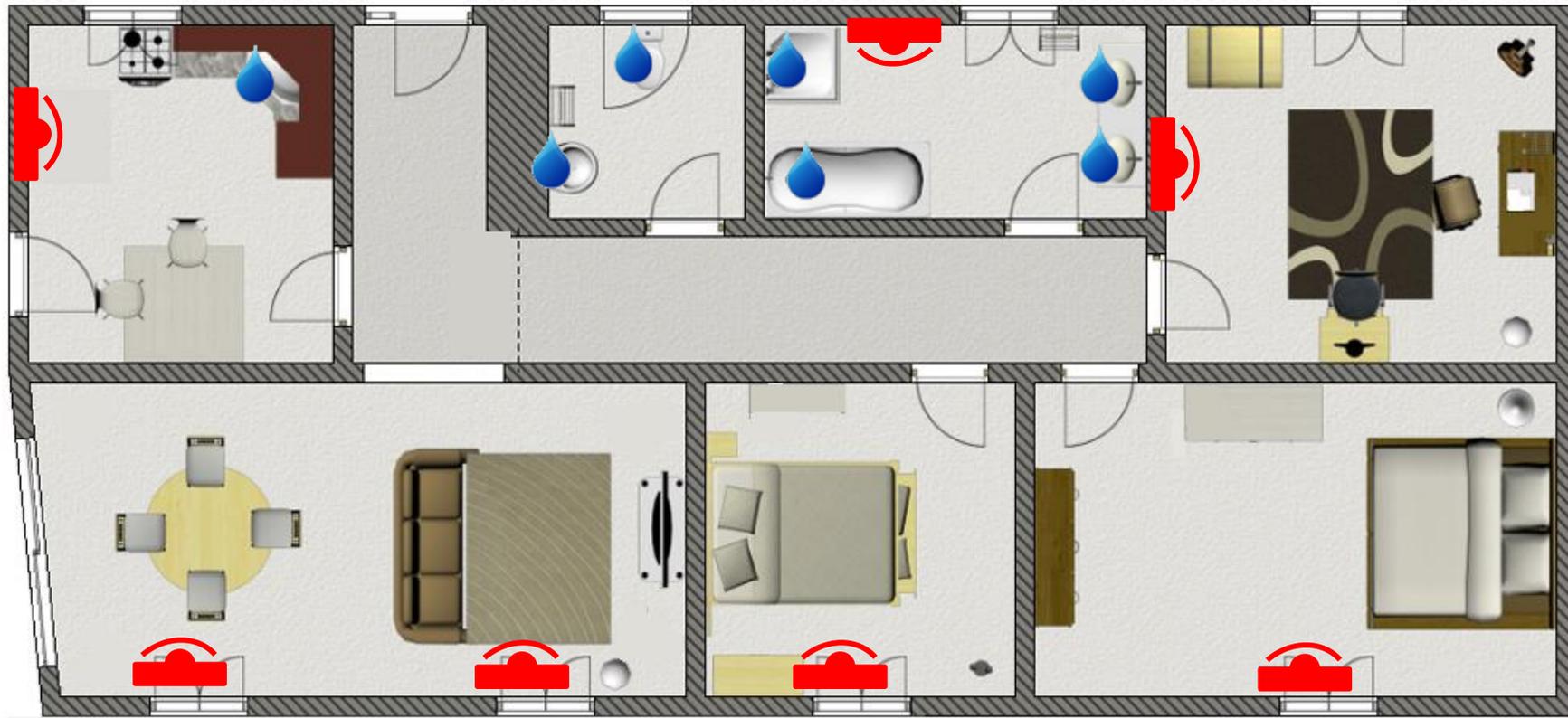
5 = Assez confortable

6 = Ordinaire

7 = Médiocre

8 = Très Médiocre





*Présence eau courante, électricité :* + 6 m<sup>2</sup>  
*5 pièces principales chauffées + salle de bains chauffée :* + 12 m<sup>2</sup>  
*1 évier + 1 douche + 1 baignoire + 1 WC + 3 lavabos :* + 24 m<sup>2</sup>

Une famille avec 2 enfants vit dans une maison de 200 m<sup>2</sup>

**EPCI : Taux TF 7,65%**  
**Taux TH 9,64%**

**Commune : Taux TF 17%**  
**Taux TH 17%**



**2015**

Logement de 200 m <sup>2</sup> en catégorie 6			
<b>EPCI TF</b>	<b>172 €</b>	<b>Commune TF</b>	<b>382 €</b>
<b>TH</b>	<b>347 €</b>	<b>TH</b>	<b>611 €</b>
<b>Total</b>	<b>518 €</b>	<b>Total</b>	<b>993 €</b>



**1970**

Mais si cette habitation est fiscalement restée en l'état 1970 ...

Logement de 100 m <sup>2</sup> en catégorie 8			
<b>EPCI TF</b>	<b>48 €</b>	<b>Commune TF</b>	<b>108 €</b>
<b>TH</b>	<b>100 €</b>	<b>TH</b>	<b>172 €</b>
<b>Total</b>	<b>148 €</b>	<b>Total</b>	<b>280 €</b>

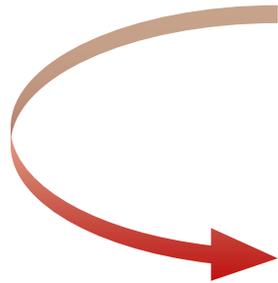


**100 m<sup>2</sup> réel**  
**5 pièces +SdB**

catégorie 8 : 88 m<sup>2</sup>

Anomalie catégorielle

catégorie 4 : 106 m<sup>2</sup>



Surface :  
132,50 m<sup>2</sup>

Situation particulière : 0  
Ascenseur : 0

Situation générale : 0,05  
Coefficient d'entretien : 1,2

**Coefficients de pondération**

**Éléments de confort**

Chauffage central : Eau + gaz + électricité:  
+ 12 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup>  
1 baignoire 1 douche : 2 WC:  
+ 9m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup>



**100 m<sup>2</sup> réel**  
**Surface fiscale 170,50 m<sup>2</sup>**





**N° Invariant** : 0190019182J

46 RTE DE LAZUEL

Bât A Esc 1 Etage 0 Local 1001

Superficie : 90

Nature : MA

Parcelle : E3806

Catégorie : 8

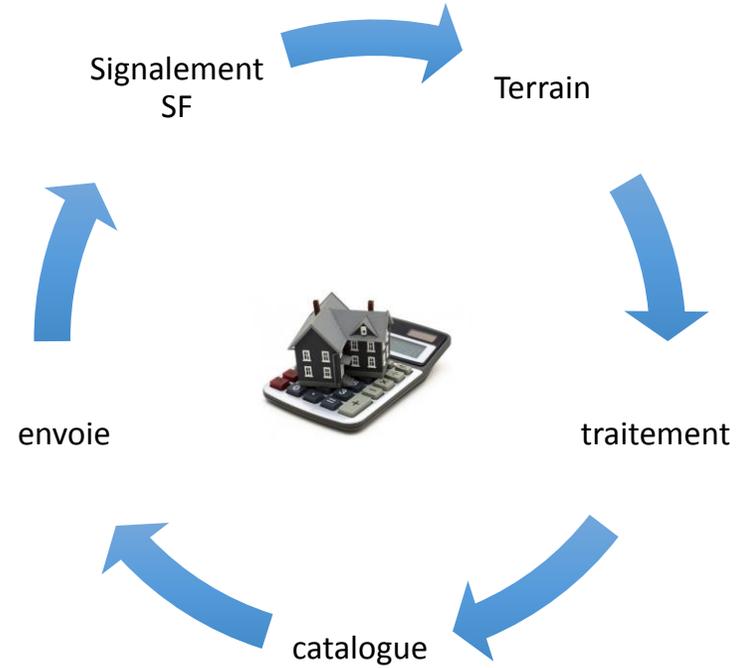
Coefficient : 1

N° Photo : 30G

Code d'occupation : Propriétaire

**Observations** :

Bon état, rénovée, volets roulants



**Catégorie 8**  
VL Brute 2015 imposable après  
abattement : **3241**  
*De 1965 à 2016*



**Catégorie 5**  
VL Brute 2017 imposable après  
abattement : **8537**  
*À partir de 2017*



**N° Invariant** : 1440613841U

901 RTE DE TOURRIS

Bât B Esc 1 Etage 0 Local 1001

Superficie : 85

Nature : MA

Parcelle : BN0114

Catégorie : 7

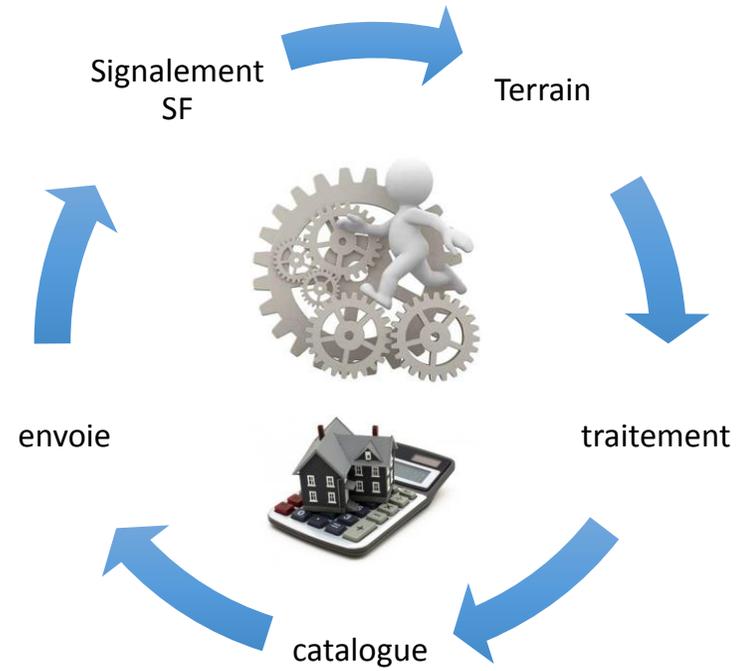
Coefficient : 1

N° Photo : 98

Code d'occupation : Propriétaire

**Observations** :

Inaccessible. Au vu de la photographie aérienne (toit récent, superficie plus importante), la catégorie 7 ne semble pas appropriée.



Catégorie 7  
VL Brute 2015 imposable après  
abattement : **3211**



Catégorie 6  
VL Brute 2017 imposable après  
abattement : 7127



**N° Invariant** : 0190020158C

Bât A Esc 1 Etage 1 Local 1001  
Superficie : 20

9 RUE GRAND RUE

Nature : AP

Parcelle : F0336

Catégorie : 7

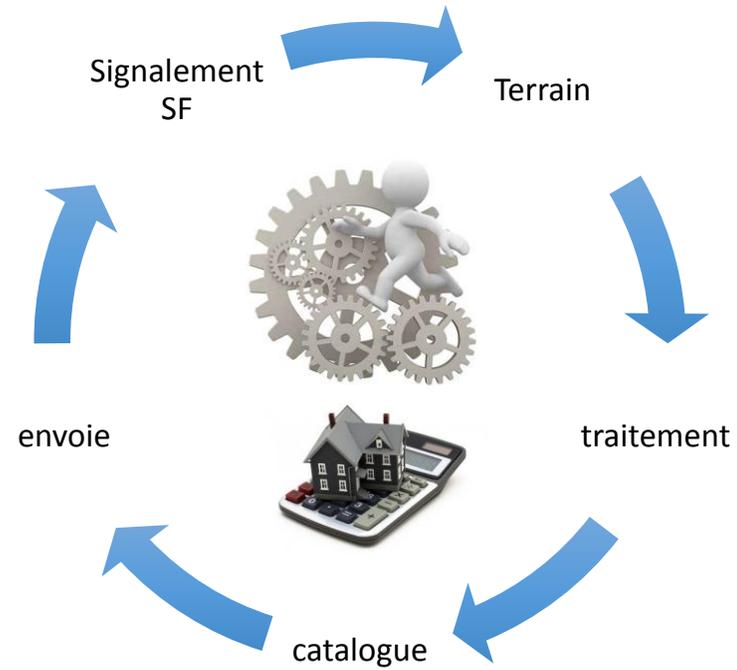
Coefficient : 0.9

N° Photo : 106

Code d'occupation : Locataire

**Observations** :

Bon état, fenêtres PVC



Catégorie 8  
VL Brute 2015 imposable après  
abattement : **296**



Catégorie 5M  
VL Brute 2017 imposable après  
abattement : **844**



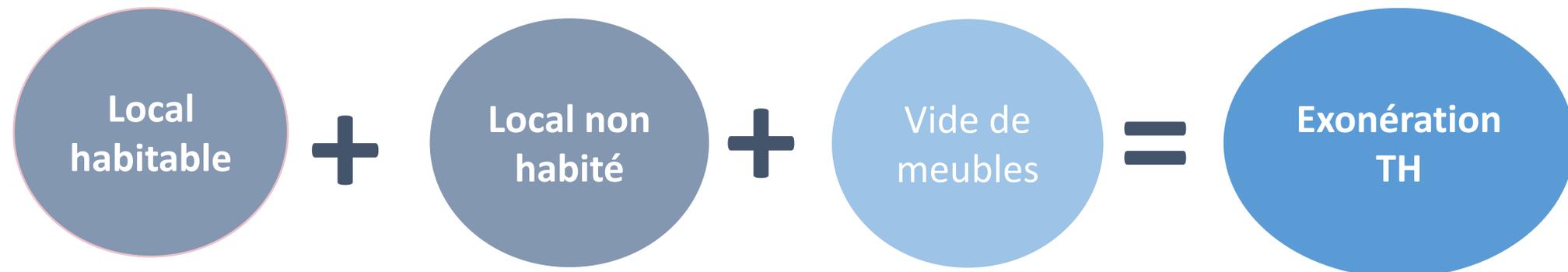
## Un exemple d'omission : les locaux vacants

Un local déclaré vacant sort du champ de taxation à la TAXE D'HABITATION

- Situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année
- Correspond à une situation ponctuelle liée au turn-over normal des occupants

30% des locaux vacants sont en réalité de "faux vacants", notamment des résidences secondaires qui devraient acquitter une TH sans aucun abattement.

Conditions de la vacance :



## Valeur Locative Cadastrale

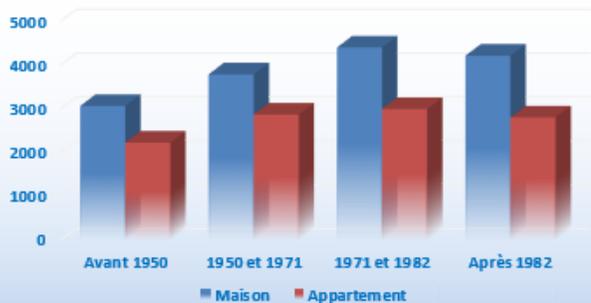


« **Loyer annuel théorique** que produirait l'immeuble s'il était loué dans les **conditions normales d'un marché équilibré et concurrentiel**, évalué à partir des **caractères physiques des biens**. »

Comparaison des VL de votre commune et des loyer départementaux annuel (€)



VL nationale en fonction de l'age du bâti  
Données : Statistiques Ecofinance (€)



**Votre Valeur Locative Cadastrale moyenne**  
3203 € en 2015

Abattement  
50 %

Abattements  
divers

Base  
Taxe  
Foncière

Base  
Taxe  
Habitation

TAUX TF  
18,43 %

TAUX TH  
12,48 %

PRODUIT TF  
295 €

PRODUIT TH  
351 €

25% des locaux d'habitation construits avant 1982 sont susceptibles d'avoir des anomalies importantes de Valeur Locative.

Soit, statistiquement, **1761 locaux pour votre collectivité**

30% des locaux vacants sont en réalité de "faux vacants", notamment des résidences secondaires qui devraient acquitter une TH sans aucun abattement.

Soit, statistiquement, **478 locaux pour votre collectivité !**

Age et occupation de vos locaux d'habitation  
Données INSEE 2014



➤ **Animer sa CCID**

➤ **Partenariat avec les Services Fiscaux**

➤ **Documents fiscaux (1386 TF, 1386 TH, 6034)**

➤ **Outil informatique**

➤ **Préparation fiscale (informations diverses)**

➤ **PV 70**

➤ **Registre Permis de construire**

➤ **Liste 41**

➤ **....**





384 COMMUNAUTE DE COMMUNES DES 4 D  
ARRONDISSEMENT : 18  
TRESORIERE SRI : 092

ÉTAT DE NOTIFICATION DES TAUX D'IMPOSITION DES TAXES DIRECTES LOCALES POUR 2014

14 - PRODUIT DE LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE) À TAUX CONSTANT

Base d'imposition effective 2013	Taux d'imposition de 2013	Taux d'imposition prévisionnel pour 2014	Base d'imposition prévisionnelle 2014	Produit fiscal de référence (col 4 x col 3)
4 534 642	23,30	***	4 612 000	1 094 647

17 - RESSOURCES TM & TP À TAUX CONSTANTS

Dates d'imposition effective 2013	Taux d'imposition ou taux moyen combinés (col 1 x col 2)	Dates d'imposition prévisionnelles 2014	Produit fiscal de référence (col 4 x col 3)
Taxe d'habitation	17 276 873	5,11	1 583 584
Taxe foncière (col 1)	15 250 285	0,330	144 624
Taxe foncière (non bâti)	2 276 136	5,11	114 464

18 - DÉCISIONS DU CONSEIL DE L'ÉPCI

19 - PRODUIT DES TAXES DIRECTES LOCALES ATTENDU POUR 2014

20 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

21 - IMPOSITIONS ADDITIONNELLES (FISCALITÉ SPÉCIFIQUE)

22 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

23 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

24 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

25 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

26 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

27 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

28 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

29 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

30 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

31 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

32 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

33 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

34 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

35 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

36 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

37 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

38 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

39 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

40 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

41 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

42 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

43 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

44 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

45 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

46 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

47 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

48 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

49 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

50 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

51 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

52 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

53 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

54 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

55 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

56 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

57 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

58 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

59 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

60 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

61 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

62 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

63 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

64 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

65 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

66 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

67 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

68 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

69 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

70 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

71 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

72 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

73 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

74 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

75 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

76 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

77 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

78 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

79 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

80 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

81 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

82 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

83 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

84 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

85 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

86 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

87 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

88 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

89 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

90 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

91 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

92 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

93 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

94 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

95 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

96 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

97 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

98 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

99 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014

100 - TAUX VOTE AU TITRE DE LA CFE POUR 2014



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DEPARTEMENT : .....  
SERVICE : Service gestionnaire de la taxe foncière

ÉVALUATIONS FONCIÈRES DES PROPRIÉTÉS BÂTIES  
LISTE 41 HP  
BOULEVARD D'HABITATION OU PROFESSIONNELS  
LISTE DES CHANGEMENTS À SOUMETTRE À LA CCID  
POUR AVIS SUR LES NOUVELLES VALEURS LOCATIVES  
COMMUNE : 000

Page 1  
Date d'édition : MAJ 2010  
Année de taxation : .....

MONTANTS EN EUROS

N°	PARCELLE - INVARIANT	ADRESSE DU LOCAL	LOCAL	NOUVELLE	ÉVALUATION	MOTIF
			ANC-VL70	VL70		
1	AB 120	20 PL DE MARCHÉ	MAISON	333	342	HAB 3
2	AB 20	11 GRANDE RUE	APPARTEMENT	283	283	HAB 2
3	AD 25	18 RUE DE L'ORANGERIE	DEPENDANCE	87	87	HAB GA
4	AC 10	24 B RUE ANDRÉ LAFON	MAISON	131	150	HAB 1

Annotations sur le tableau :

- Numero d'ordre
- Service gestionnaire de la taxe foncière
- Service tarif renseigné uniquement s'il en existe plusieurs dans la commune
- Numero d'identification du local
- Parcelle d'usage du local (section et numéro de plan) et lettre du bâtiment
- Nature du local
- Ancienne valeur locative 70
- Nouvelle valeur locative 70 soumise à l'avis de la CCID
- EO - Equivalences superficielles (m²)  
COR - Correctif d'ensemble  
CAT - Catégorie
- Nombre de pièces du local ou nature de la dépendance
- Affectation du local
- Précision sur le motif de l'avis à jour de l'évaluation (facultatif)

SECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS  
PREMIÈRE REVISION QUINZIENNALE DES ÉVALUATIONS FONCIÈRES DES PROPRIÉTÉS BÂTIES  
PROCÈS VERBAL DES OPÉRATIONS  
1 - LOCAUX D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ORDINAIRES

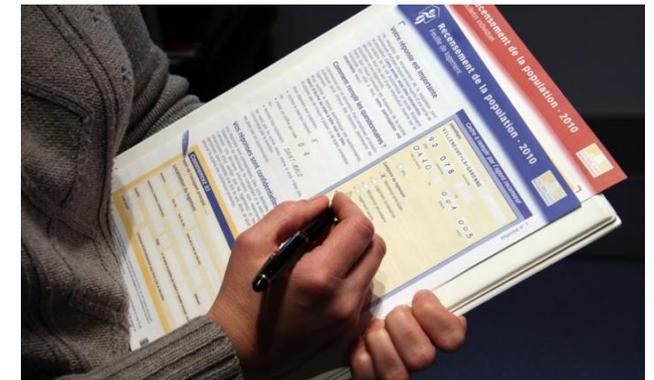
A - CLASSIFICATION COMMUNALE

Pour la rédaction de ce cadre, distinguer trois paragraphes : 1° Maisons individuelles, 2° Annonciétés séparées, 3° Dépendances bâties annexes et accolées. A l'intérieur de chaque paragraphe, les catégories seront mentionnées dans l'ordre numérique (1, 2, 3, 4, etc.) ou alphabétique (A, B, C, D).

Descriptif	Aspect architectural de l'immeuble	Nature et qualité des matériaux visés au usage	Construction générale des locaux	Équipement interne	Observations
1	Construction bourgeoise	Matériaux de bonne qualité pierre, brique	Présence de pièces de joignerie, profils de boiseries de service, plâtres époussoirs, boiseries d'appartement	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	3,35 €/m²
2	Construction semi-bourgeoise	Matériaux de bonne qualité, pierre, brique, béton	Régénération de faible importance, isolation des murs, plâtres, plâtres de plâtre, plâtres de plâtre, plâtres de plâtre	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	3,35 €/m²
3	Intérior ordinaire	Matériaux communs, pierre, brique, béton	Salle à manger accolée de salle de séjour sans de bonnes dimensions	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	3,05 €/m²
4	Intérior d'appart	Matériaux communs de qualité ordinaire, habitabilité assez bonne	Pièces de dimensions moyennes, plâtres, plâtres	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	2,50 €/m²
5	Construction très simple	Matériaux à bon marché, habitabilité moyenne	Pièces exiguës, pas de plâtres de plâtre, plâtres de plâtre	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	2,25 €/m²
6	Appart décent et décent	Matériaux de moyenne qualité	Planches de plâtre de plâtre, plâtres de plâtre	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	1,95 €/m²
7	Appart simple sans aménagement particulier	Matériaux de qualité moyenne, pierre, brique, béton	Pièces de dimensions moyennes, plâtres, plâtres	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	3,20 €/m²
8	Appart simple, très simple, d'appart simple	Matériaux de moyenne qualité, plâtres, plâtres	Pièces de moyenne qualité, plâtres, plâtres	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	2,50 €/m²
9	Appart de qualité moyenne	Matériaux de qualité moyenne	Pièces de qualité moyenne, plâtres, plâtres	Plancher, isolation, salle de bain, chauffage central	3,05 €/m²

Annotations sur le tableau :

- Page 2 de 1970
- 3,35 €/m²
- 3,35 €/m²
- 3,05 €/m²
- 2,50 €/m²
- 2,25 €/m²
- 1,95 €/m²
- 3,20 €/m²
- 2,50 €/m²
- 3,05 €/m²





Se déconnecter

SELECTION

LISTE

DETAIL

CARTOGRAPHIE

THEMATIQUE

VIDEO

Locaux de référence  
Catégorie 6M



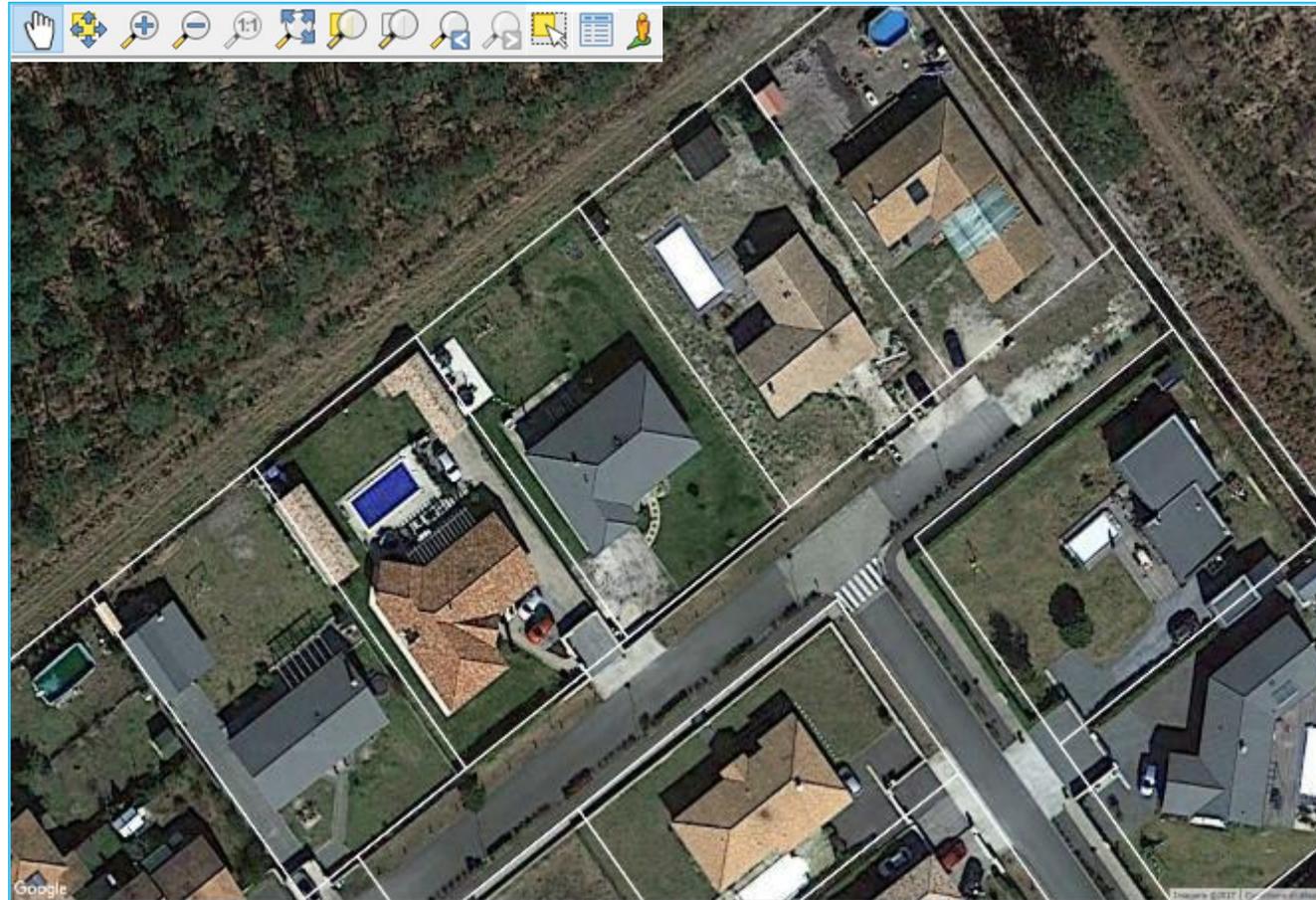
17 route de Lens



6 route des Charretiers

PHOTOGRAPHIE  
NON  
DISPONIBLE

18 bis rue de Genre



go2streetview Couches

6M	Construction d'aspect ordinaire	Matériaux courants de qualité ordinaire. Assez bonne habitabilité	Pièces de dimensions moyennes Dégagements limités	WC intérieur ou extérieur peu d'équipement sanitaire, parfois présence de salle de bain
----	---------------------------------	---	--	--



### La Révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels (RVLLP) :

- Incidences pour les contribuables, exemples sur votre département
- Les coefficients de localisation
- Gestion de la ressource, erreurs de déclaratifs, de surfaces, de catégories ...
- Un nouvel outil d'aménagement du territoire

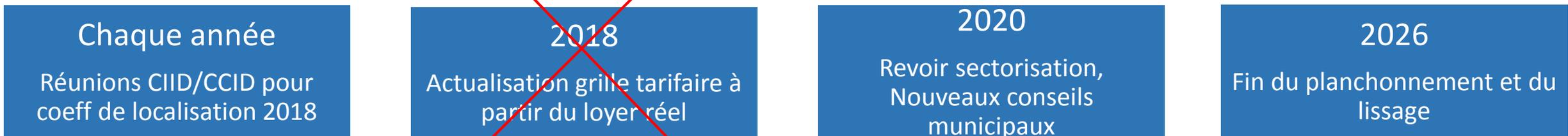
## Pré-applications



## Applications



## Post-applications



Suppression de la notion de **TERRITOIRE INTERCOMMUNAL**

Suppression de la notion de **TERRITOIRE COMMUNAL**

Suppression des **LOCAUX TYPES**

Découpage en secteurs d'évaluation **DEPARTEMENTAUX**

Instauration d'une grille tarifaire **PAR ACTIVITE**

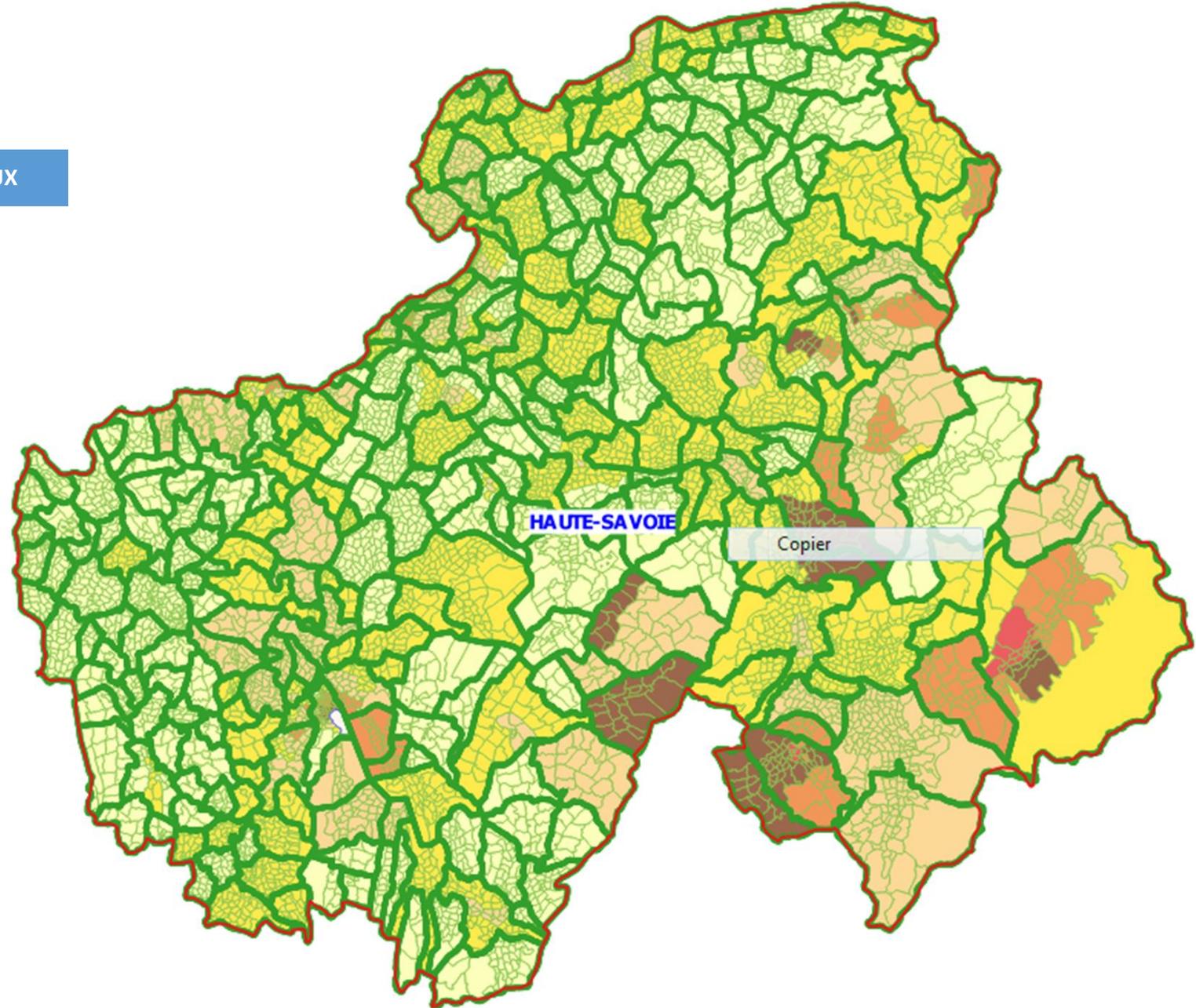
Des coefficients de localisation par parcelle cadastrale

Neutralisation / Planchonnement / Lissage

RVLLP



Découpage en secteurs d'évaluation DEPARTEMENTAUX



ATE1
ATE2
ATE3
BUR1
BUR2
BUR3
CLI1
CLI2
CLI3
CLI4
DEP1
DEP2
DEP3
DEP4
DEP5
ENS1
ENS2
HOT1
HOT2
HOT3
HOT4
HOT5
IND1
IND2
MAG1
MAG2
MAG3
MAG4
MAG5
MAG6
MAG7
SPE1
SPE2
SPE3
SPE4
SPE5
SPE6
SPE7

CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
MAG 1	Il s'agit de l'ensemble des locaux utilisables pour la vente, une activité commerciale ou de service et disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue, dont la surface principale est inférieure à 400 m <sup>2</sup> (voir la définition cadre 4). On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeurs, magasins de vêtements, agences bancaires, agences immobilières, services divers...
MAG 2	Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils ne disposent pas d'un accès direct sur la voie publique (commerces situés en étage ou sur cour). La surface principale est inférieure à 400 m <sup>2</sup> (voir la définition cadre 4).
MAG 3	Ces magasins appartiennent à des ensembles de concentrations organisées et concertées d'établissements commerciaux : centre ou zone commerciale en centre ville ou en périphérie urbaine, aéroport, gare, galerie marchande... La surface principale est inférieure à 400 m <sup>2</sup> (voir la définition cadre 4). Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils sont intégrés à un ensemble commercial.
MAG 4	La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est comprise entre 400 m <sup>2</sup> et 2 499 m <sup>2</sup> . On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial : - supermarchés, - magasins dédiés exclusivement à l'alimentation, - magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage...
MAG 5	La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est égale ou supérieure à 2 500 m <sup>2</sup> . On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de très grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial : - hypermarchés, - magasins dédiés exclusivement à l'alimentation, - magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage, - grands magasins...
MAG 6	Cette catégorie doit être utilisée même si la station-service ou la station de lavage inclut une boutique ou un espace de vente.
MAG 7	On trouvera dans cette catégorie les marchés publics, les marchés d'intérêt national, les halles de marché, les marchés aux bestiaux...

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
ATE1	54,3	62,9	74	76,8	89,3	123
ATE2	55,8	62,6	67,2	70,5	71,8	71,8
ATE3	17,9	17,9	17,9	17,9	17,9	17,9
BUR1	116,2	130,9	151,2	173,7	193,8	201,4
BUR2	138,3	143,1	164,9	184,3	206,4	214,6
BUR3	113,4	128,9	170,3	172,5	172,5	198,8
CLI1	131,8	131,8	131,8	131,8	131,8	131,8
CLI2	108,2	108,2	108,2	108,2	108,2	108,2
CLI3	106,8	106,8	106,8	106,8	106,8	106,8
CLI4	127	127	127	127	127	127
DEP1	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
DEP2	52,4	56,2	66,2	80,5	84	109,9
DEP3	19,7	19,7	26	46,9	50	50
DEP4	29,9	42,1	60,5	68,7	70,1	70,1
DEP5	12,6	12,6	12,6	12,6	12,6	12,6
ENS1	32,2	33,8	33,8	33,8	41,1	41,1
ENS2	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6
HOT1	81,4	81,4	81,4	99,2	114,5	120,1
HOT2	60,9	60,9	73,9	73,9	79,7	85,5
HOT3	53,3	53,3	70,8	70,8	70,8	70,8
HOT4	37	49,1	59,7	59,7	59,7	59,7
HOT5	92,9	92,9	113,8	113,8	119,9	125,9
IND1	47,2	52,6	52,6	52,6	52,6	52,6
IND2	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
MAG1	78,3	119,3	165,5	204,6	259	368,3
MAG2	77,8	111,1	133,1	160,7	194,9	243,2
MAG3	318,6	318,6	430,3	430,3	430,3	588,3
MAG4	55	83,8	101,5	108	139,9	147
MAG5	57,6	74,3	86	86	91	91
MAG6	24,5	26,6	31,8	40,7	43,8	43,8
MAG7	63	63	63	63	63	63
SPE1	30	45	45	45	60	60
SPE2	54	58,8	63,8	72,7	72,7	72,7
SPE3	46,8	76,6	89,5	97,2	109,3	118,8
SPE4	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
SPE5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
SPE6	87,6	87,6	87,6	121,2	121,2	121,2
SPE7	17,9	34,4	47,8	47,8	62,4	62,4

Découpage en secteurs d'évaluation **DEPARTEMENTAUX**

2016  
Notification

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAG1	78,3	119,3	165,5	204,6	259	368,3
MAG2	77,8	111,1	133,1	160,7	194,9	243,2
MAG3	318,6	318,6	430,3	430,3	430,3	588,3
MAG4	55	83,8	101,5	108	139,9	147
MAG5	57,6	74,3	86	86	91	91

CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
MAG 1	<p>Il s'agit de l'ensemble des locaux utilisables pour la vente, une activité commerciale ou de service et disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue, dont la surface principale est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (voir la définition cadre 4).</p> <p>On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeurs, magasins de vêtements, agences bancaires, agences immobilières, services divers...</p>

Neutralisation, en attendant la révision sur les locaux d'habitation

**Commune**

Somme VL avant révision / Somme des VL brutes révisées

**Intercommunalité**

Somme VL avant révision / Somme des VL brutes révisées  
Idem commune

**Département**

Somme VL avant révision / Somme des VL brutes révisées

Pour chaque niveau

VL révisée brute

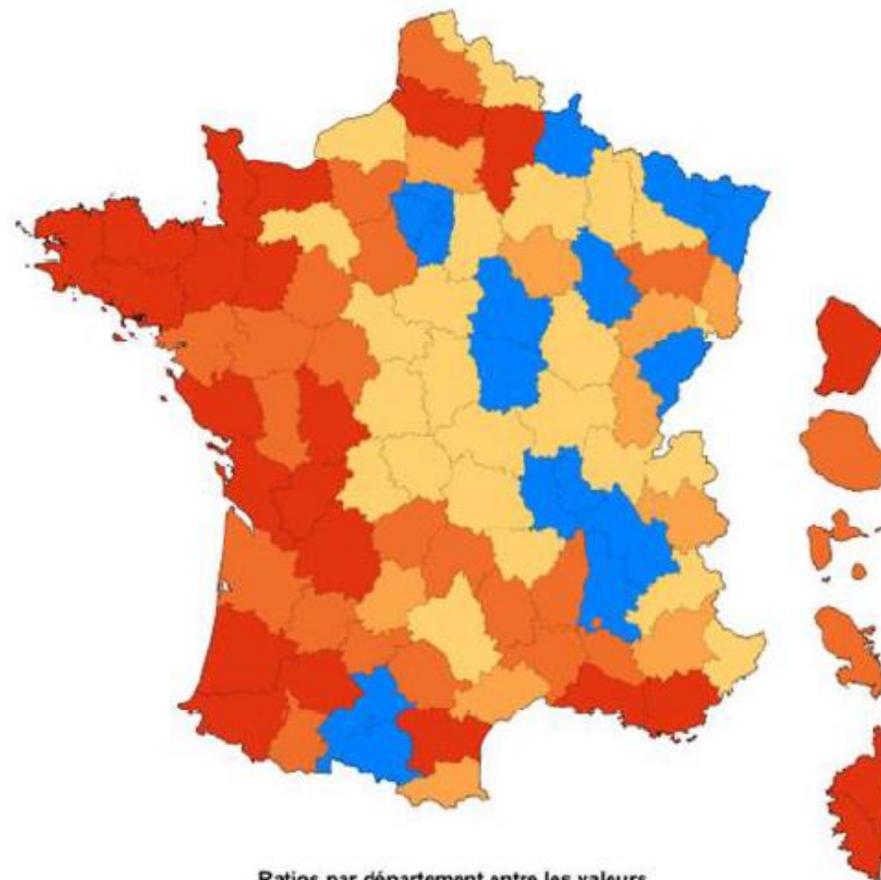


Coeff de neutralisation

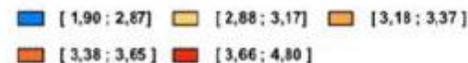
VL révisée nette

N'évolueront pas jusqu'à leur disparition

Carte n° 2 : évolution simulée des valeurs locatives des locaux professionnels



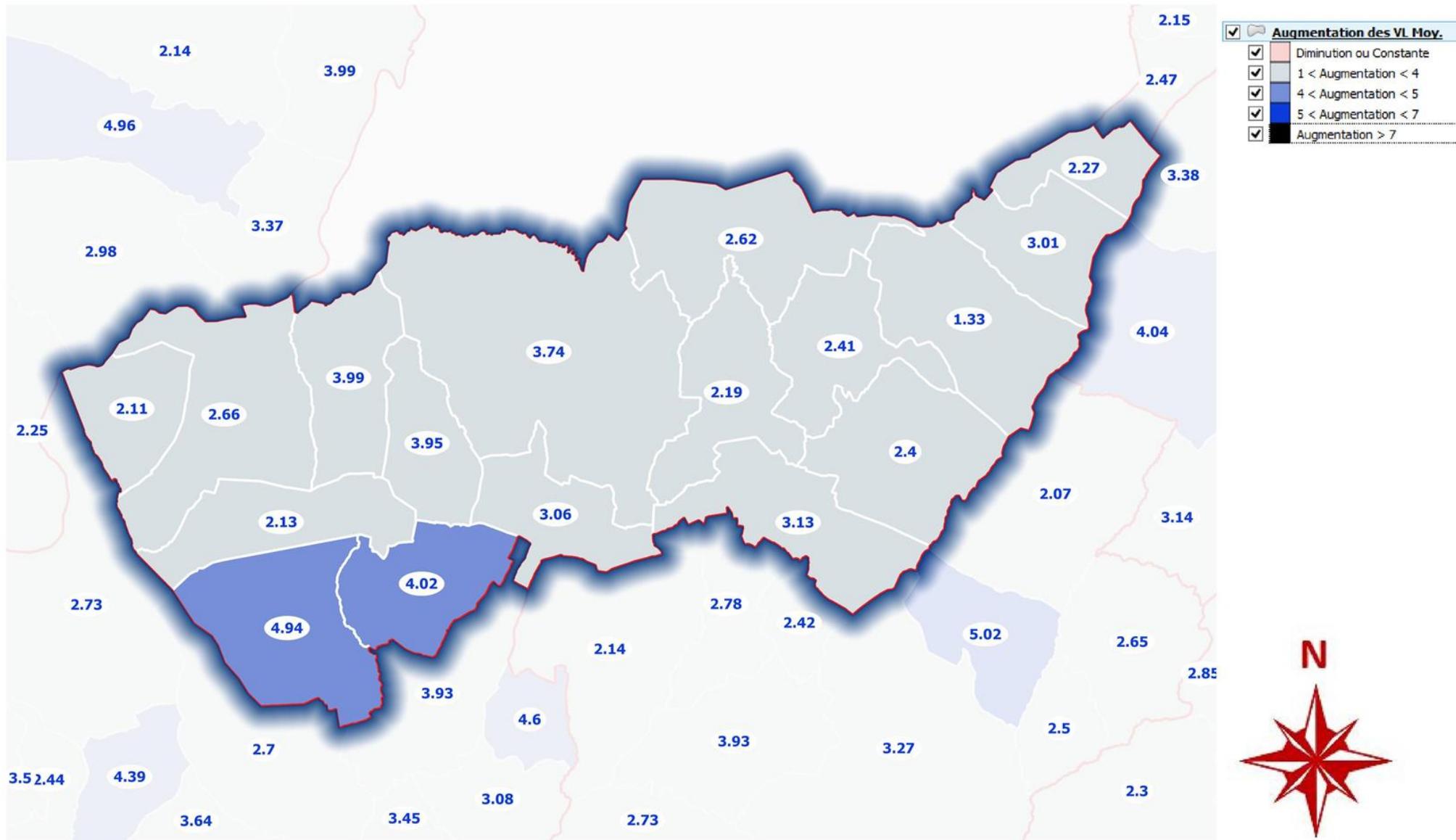
Ratios par département entre les valeurs révisées et les valeurs 1970 actualisées pour 2014 (données provisoires)

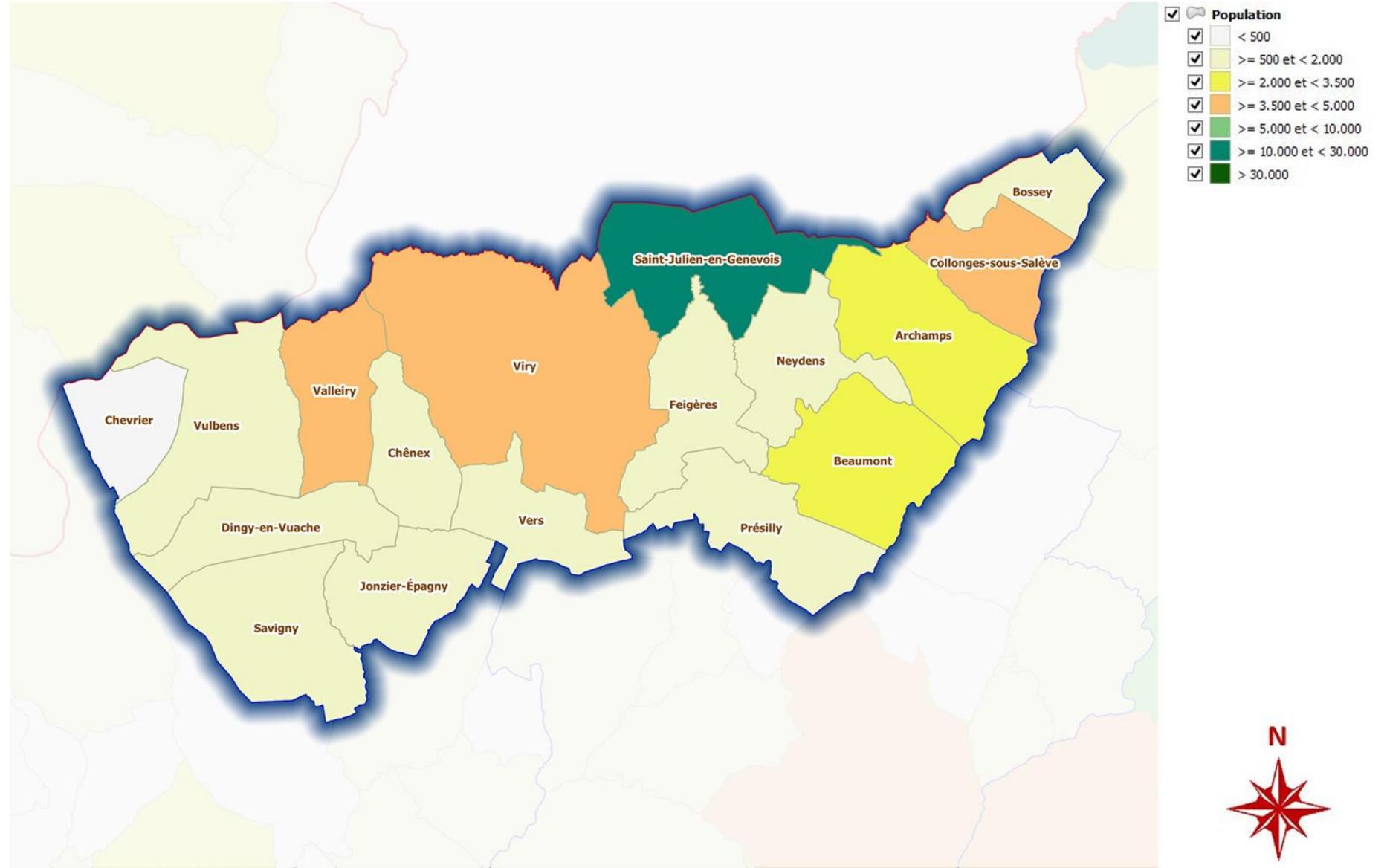


Ratio national : 2,87



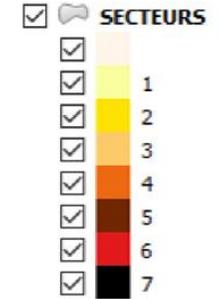
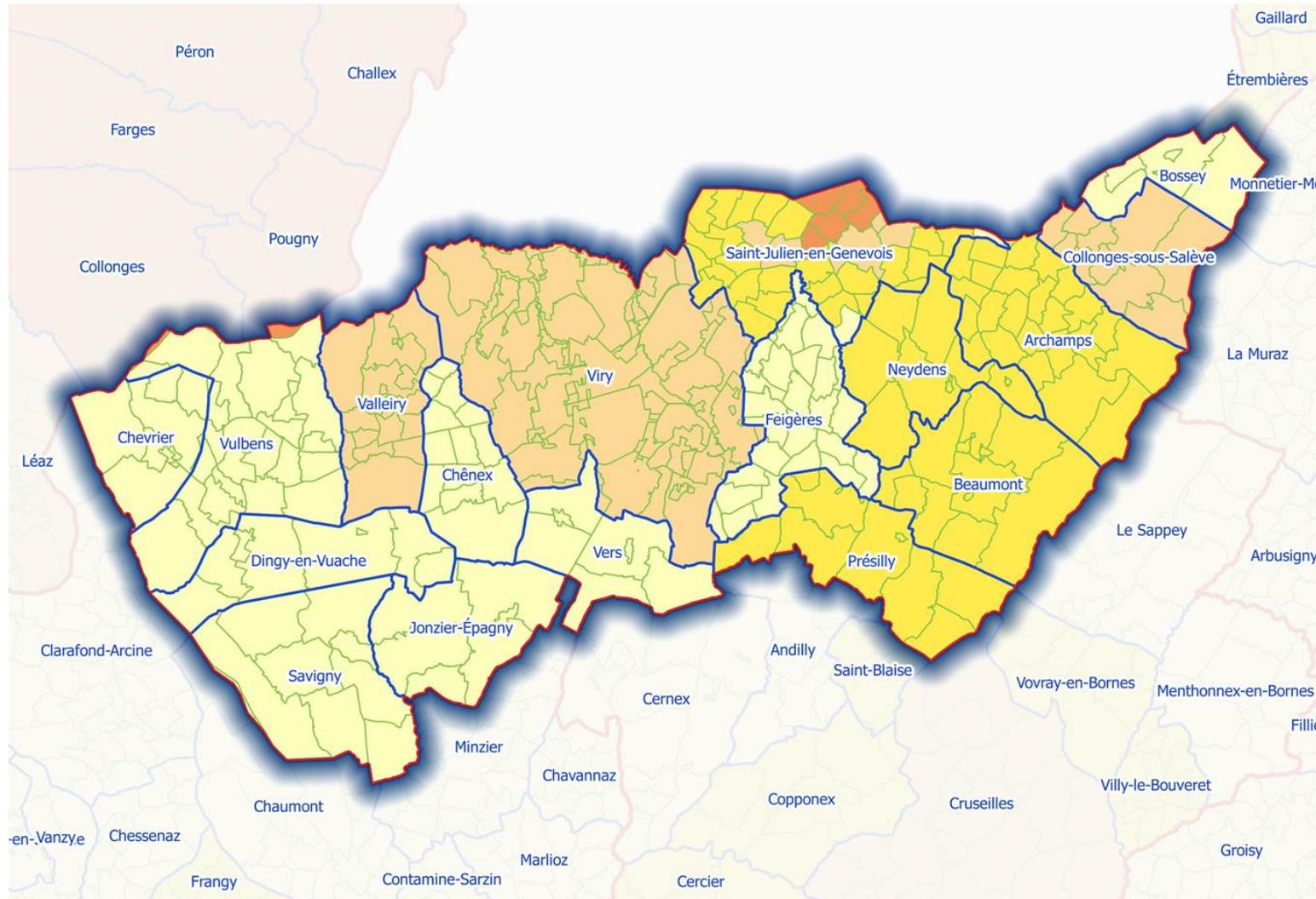
## 2017 ECOFINANCE Augmentation des Valeurs Locatives Moyennes (base TF)





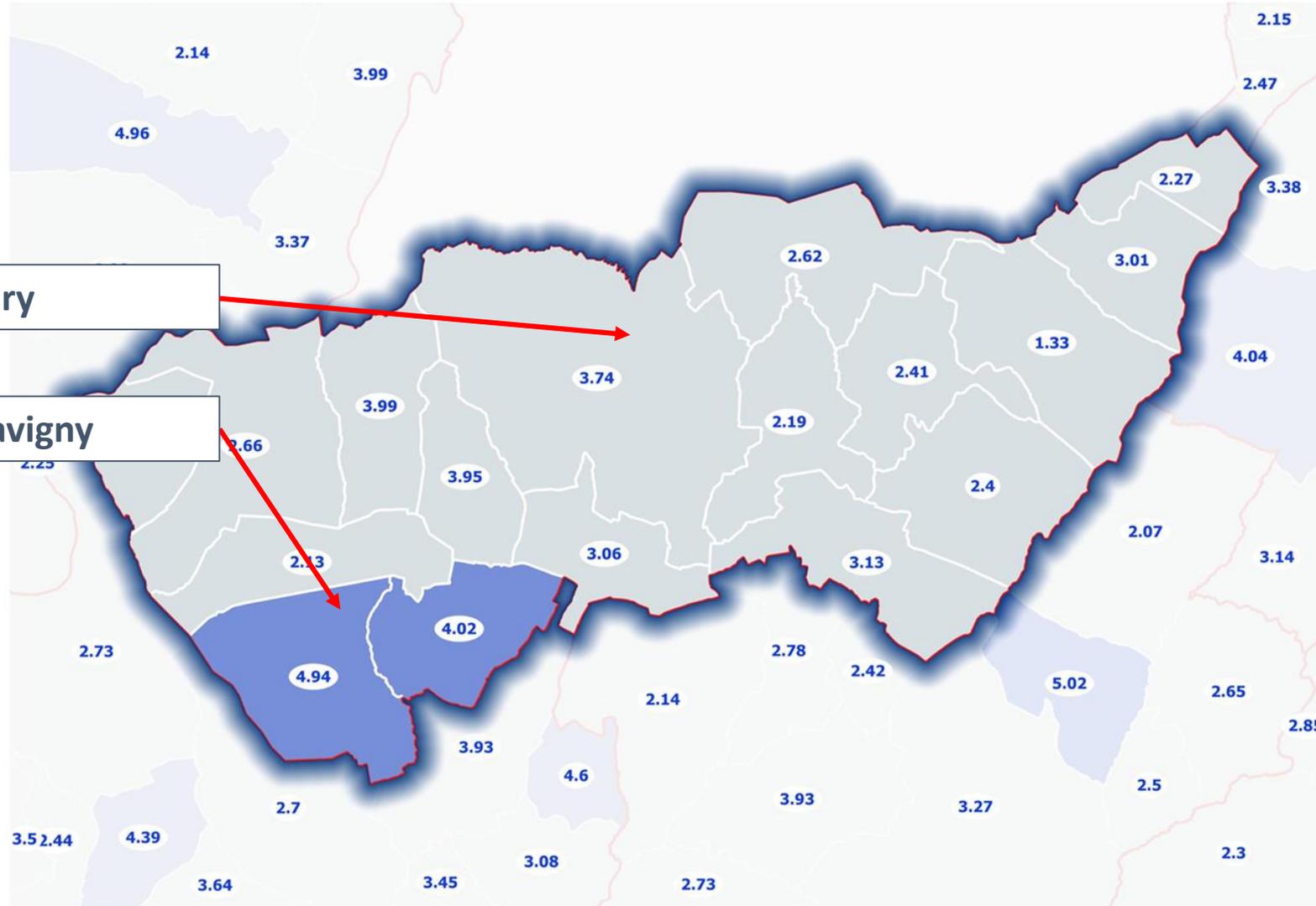


**2017 ECOFINANCE**  
**Sectorisation départementale**  
**Révision de Valeurs Locatives des Locaux Economiques**





## 2017 ECOFINANCE Augmentation des Valeurs Locatives Moyennes (base TF)



- Augmentation des VL Moy.
- Diminution ou Constante
  - 1 < Augmentation < 4
  - 4 < Augmentation < 5
  - 5 < Augmentation < 7
  - Augmentation > 7



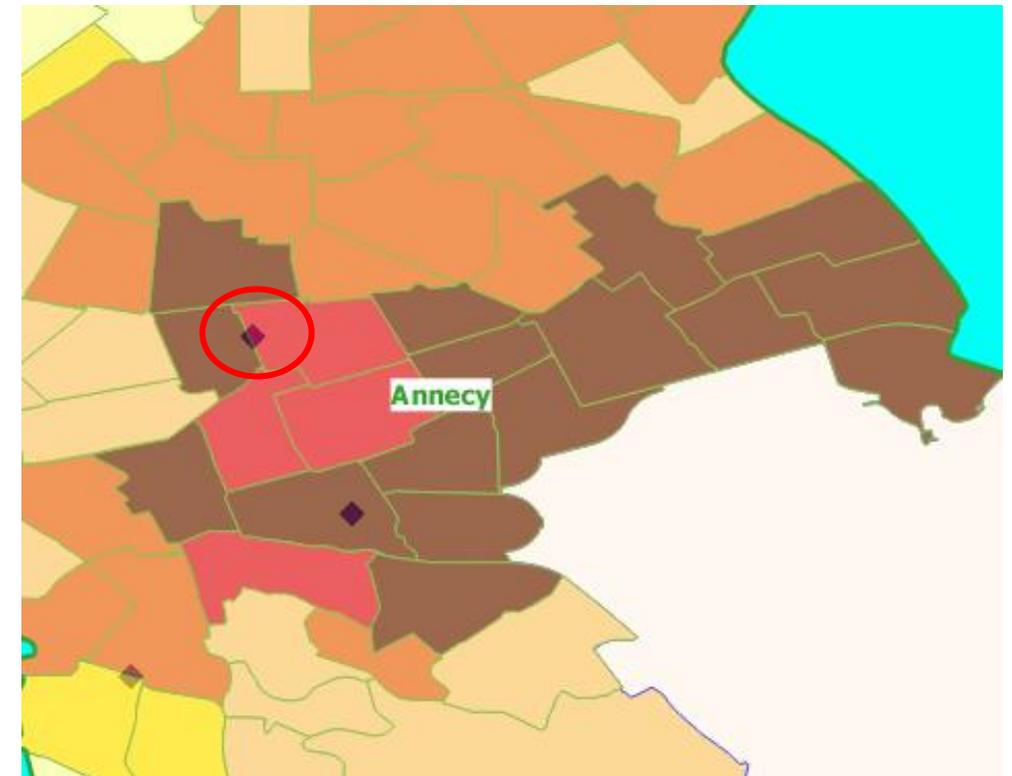
Evolution des Taxes Foncières Viry

Evolution des Taxes Foncières Savigny

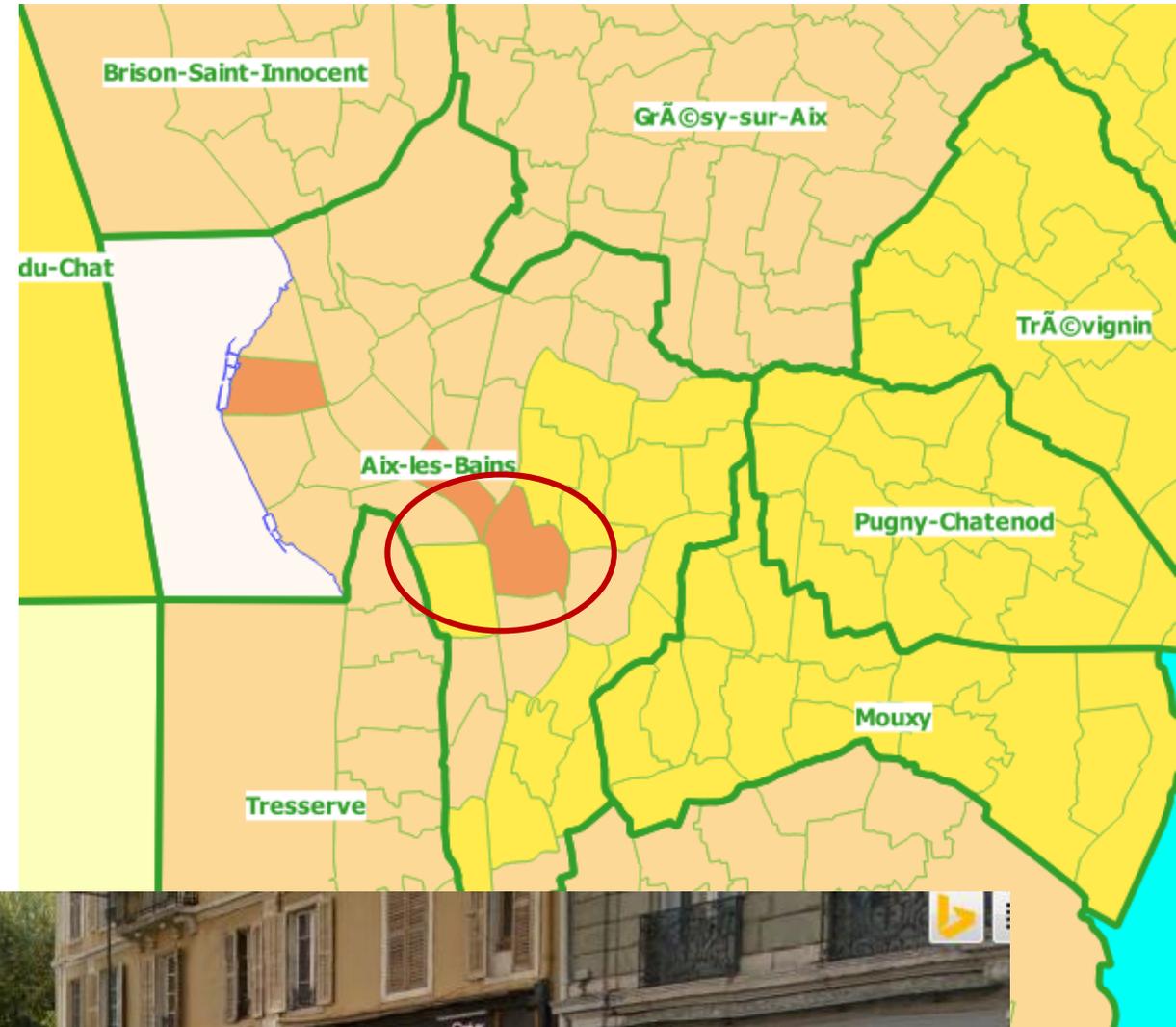


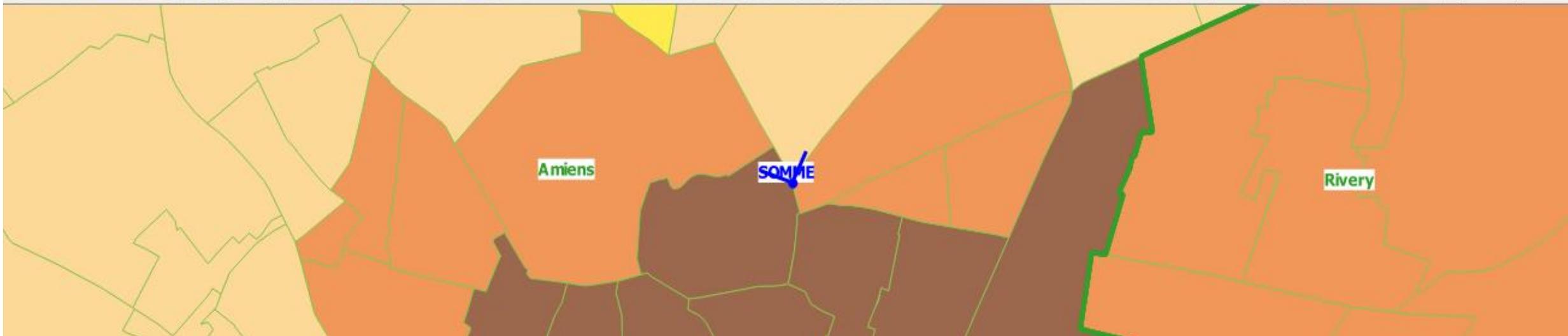
Annecy

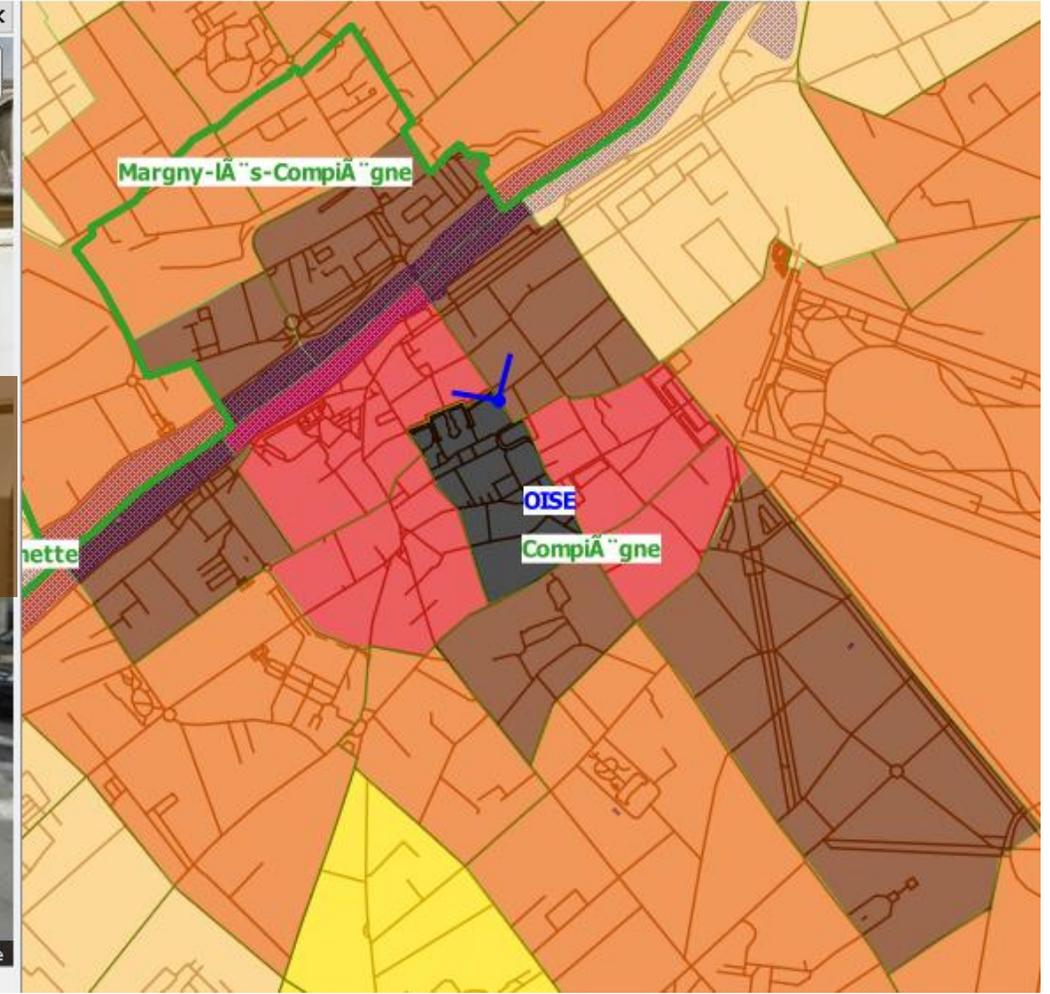
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
BUR1	116,2	130,9	151,2	173,7	193,8	201,4
BUR2	138,3	143,1	164,9	184,3	206,4	214,6
BUR3	113,4	128,9	170,3	172,5	172,5	198,8
MAG1	78,3	119,3	165,5	204,6	259	368,3
MAG3	318,6	318,6	430,3	430,3	430,3	588,3
MAG4	55	83,8	101,5	108	139,9	147
MAG5	57,6	74,3	86	86	91	91



# AIX LES BAINS





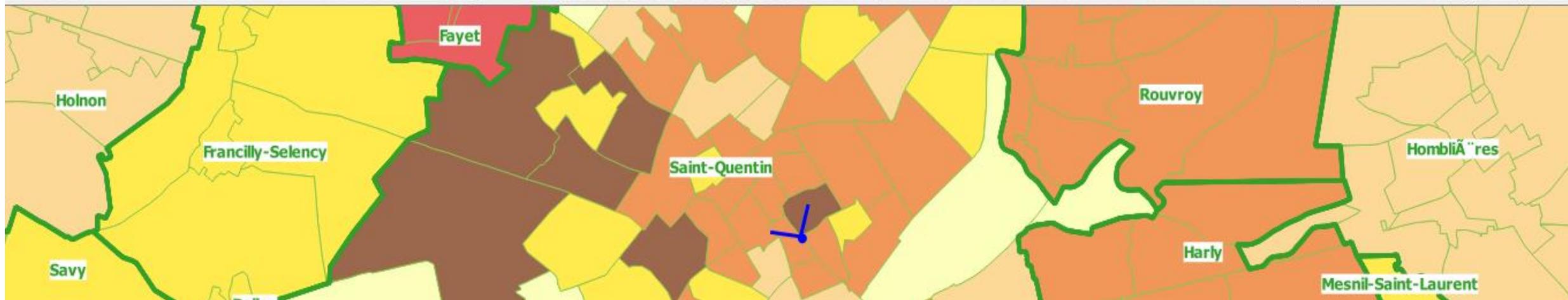


Secteur 4  
135,1€/m<sup>2</sup>

Secteur 5  
170,3€/m<sup>2</sup>

Google

© 2017 Google | Conditions d'utilisation | Signaler un problème



124 € /m<sup>2</sup>

94 € /m<sup>2</sup>

CATEGORIE/SECTEUR	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
MAG 1	53	94	124
MAG 2	37	90	109

ariane@ecofinance.fr



CATEGORIE / SECTEUR	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6
MAG 1	157,2€	190,4€	228,7€



Le centre commercial de la commune est à cheval sur 2 secteurs tarifaires, secteur 4 et secteur 5.

Ainsi, les 2 magasins de matériaux (DEP1) se voient imposés de manière différente:

TF, CFE, TEOM

Local 1 imposition 2017 26 430 €

Local 2 imposition 2017 14 526 €

	Secteur 4	Secteur 5
DEP1	21,4	42,4

Local1 DEP1  
Secteur 5

Local 2 DEP1  
Secteur 4

Des coefficients de localisation par parcelle cadastrale

Possibilité via la CIID, d'appliquer  
un **Coefficient de localisation** variant de 0,70 à 1,30  
À la parcelle cadastrale

A taux inchangé, toute modification aura un impact sur la taxation de la TF  
et de la CFE en année n+1, à la hausse comme à la baisse, pour le  
contribuable comme pour la commune, l'EPCI, le Département...

Des coefficients de localisation par parcelle cadastrale

- 74 liste Partielle  
7169 coef validés  
13 communes
- Ville-La-Grand
- 4200 coeff à 0,85
- Annemasse
  - 728 coeff à 1 et 0,85

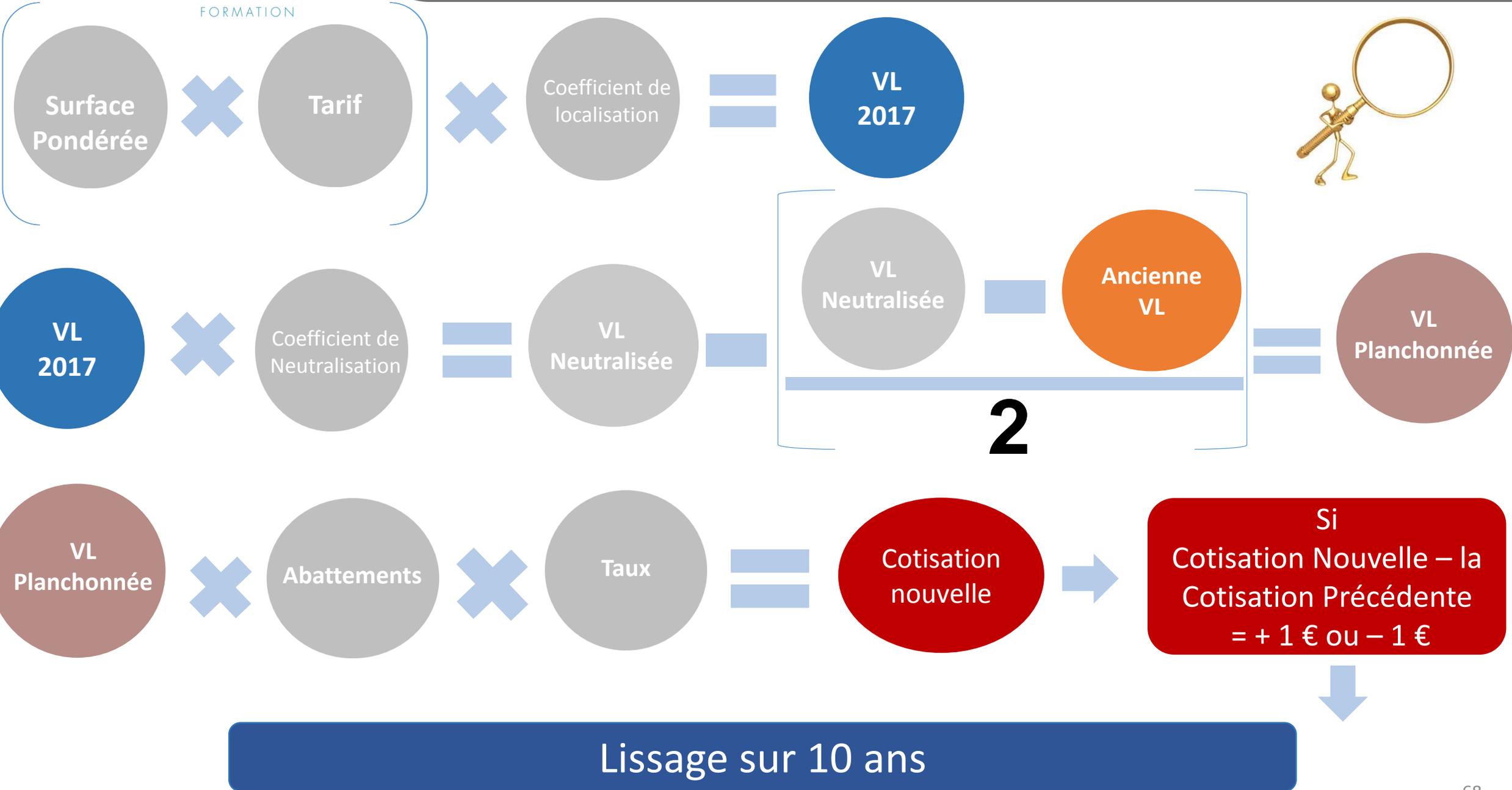
Code commune	Libellé de commune	Préfixe	Section	Parcelle	Coefficient
12	ANNEMASSE		A		0,9
12	ANNEMASSE		A	22	1
12	ANNEMASSE		A	23	1
12	ANNEMASSE		A	24	1
12	ANNEMASSE		A	33	1
12	ANNEMASSE		A	34	1
12	ANNEMASSE		A	35	1
12	ANNEMASSE		A	36	1
12	ANNEMASSE		A	37	1
12	ANNEMASSE		A	40	1
12	ANNEMASSE		A	42	1
12	ANNEMASSE		A	43	1
12	ANNEMASSE		A	44	1
12	ANNEMASSE		A	45	1
12	ANNEMASSE		A	46	1
12	ANNEMASSE		A	47	1
12	ANNEMASSE		A	48	1
12	ANNEMASSE		A	49	1
12	ANNEMASSE		A	51	1
12	ANNEMASSE		A	53	1
12	ANNEMASSE		A	54	1
12	ANNEMASSE		A	64	1
12	ANNEMASSE		A	65	1
12	ANNEMASSE		A	66	1
12	ANNEMASSE		A	67	1
12	ANNEMASSE		A	68	1
12	ANNEMASSE		A	70	1

✓ **Détermination de la surface « pondérée »**

→ La surface réelle est subdivisée en 3 « blocs », chacun étant affecté d'un **coefficient en fonction de son utilisation** dans l'activité du local

	Affectation principale Coefficient = 1	Utilisation réduite partie couverte Coefficient = 0,5	Utilisation réduite partie non couverte Coefficient = 0,2
	<i>activité du magasin</i>	<i>arrière-boutique</i>	<i>espace de stockage</i>
<b>Surfaces réelles</b>	100 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

- ✓ Pour la boutique « Quidame », la surface pondérée est donc de :  
 $(100 \times 1) + (50 \times 0,5) + (50 \times 0,2) = \mathbf{135 \text{ m}^2}$



Neutralisation, en attendant la révision sur les locaux d'habitation ... !

## Exemples 74 coef neutralisation

LIB-CNE	Coefficient de neutralisation communal	Coefficient de neutralisation syndicat de communes	Coefficient de neutralisation EPCI	Coefficient de neutralisation départemental	Coefficient de neutralisation taxes spéciales	Coefficient de neutralisation TEOM	Coefficient de neutralisation GEMAPI
ABONDANCE	0,372952	0,372952	0,372952	0,363628	0,372952	0,372014	0,372952
ALBY-SUR-CHERAN	0,293967	0,293967	0,293967	0,363628	0,293967	0,33209	0,293967
ALEX	0,341108	0,341108	0,341108	0,363628	0,341108	0,341108	0,341108
ALLEVES	0,219043	0,219043	0,219043	0,363628	0,219043	0,179939	0,219043
ALLINGES	0,376531	0,376531	0,376531	0,363628	0,376531	0,403897	0,376531
ALLONZIER-LA-CAILLE	0,261437	0,261437	0,261437	0,363628	0,261437	0,263514	0,261437
AMANCY	0,467575	0,467575	0,467575	0,363628	0,467575	0,467575	0,467575
AMBILLY	0,44952	0,44952	0,44952	0,363628	0,44952	0,39623	0,44952
ANDILLY	0,358963	0,358963	0,358963	0,363628	0,358963	0,358963	0,358963
ANNECY	0,36578	0,36578	0,36578	0,363628	0,36578	0,3699	0,36578

Exemple



Salon de coiffure  
ou Banque  
Ou boulanger....



Magasin de centre ville de 135 m<sup>2</sup> pondéré  
Ancien système VL 2016 par comparaison

2 300€

Devient MAG 1 de centre ville de 135 m<sup>2</sup> pondéré  
Secteur 2017 = secteur 3 à 109,4 € m<sup>2</sup>

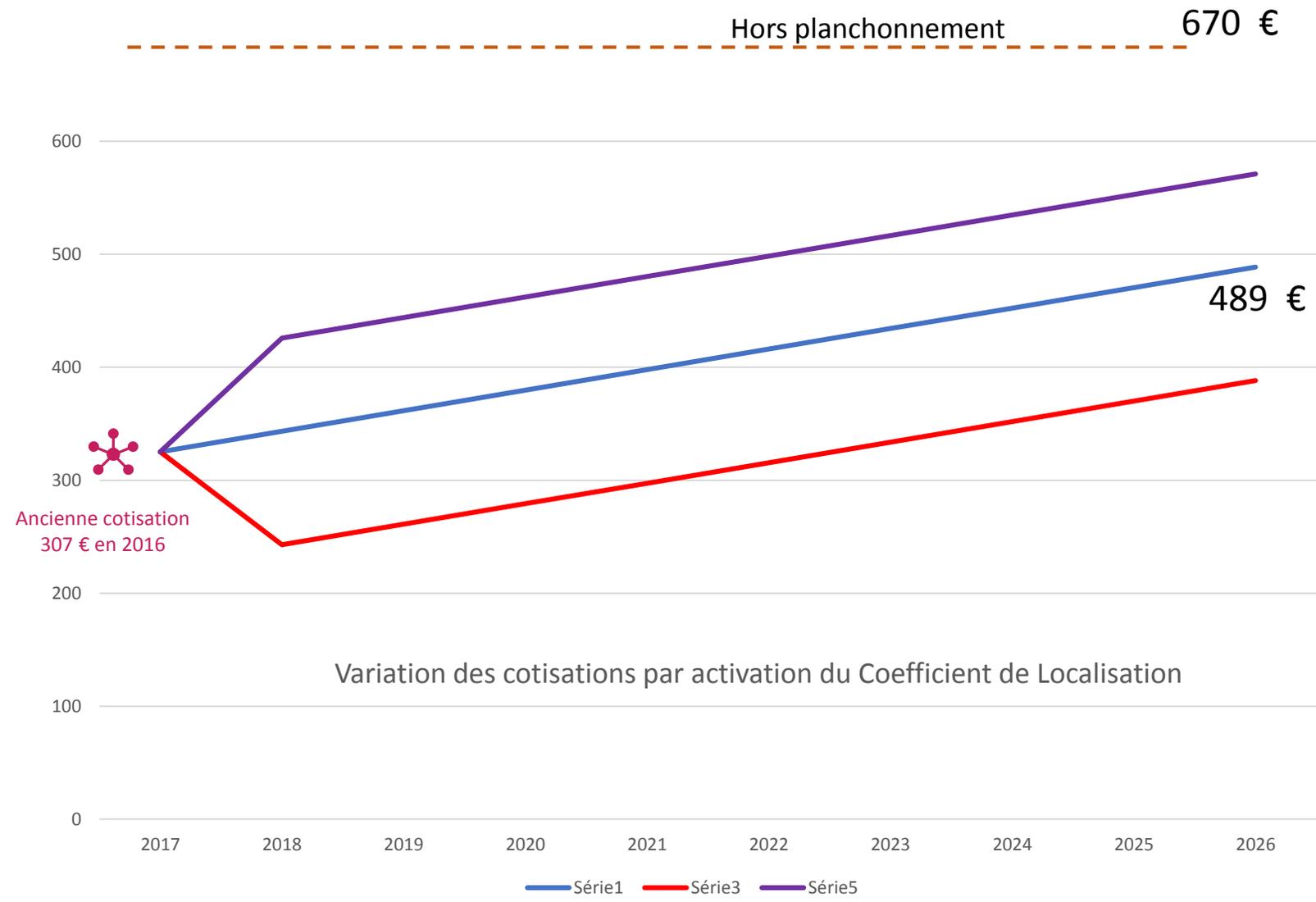
14 769€



Exemple

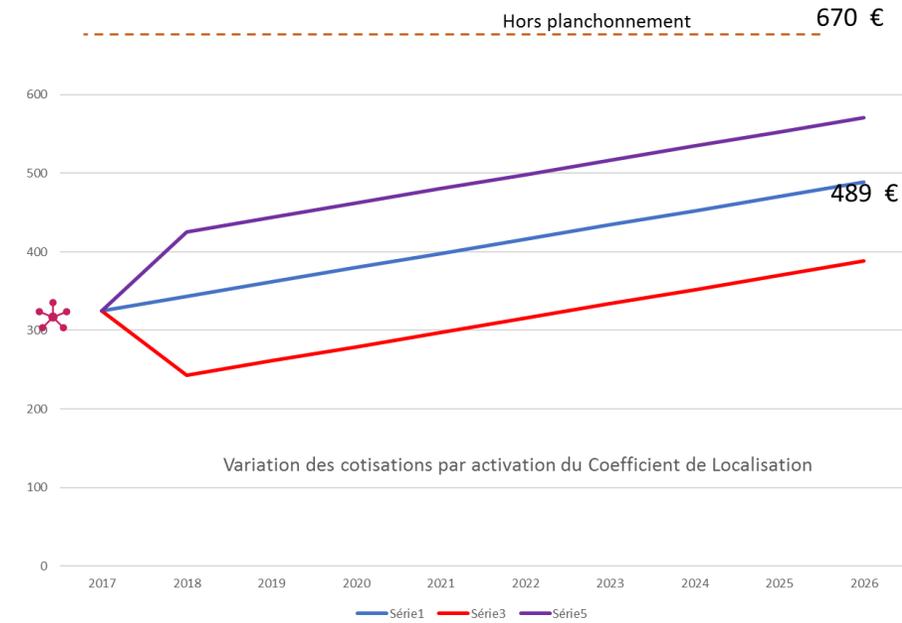
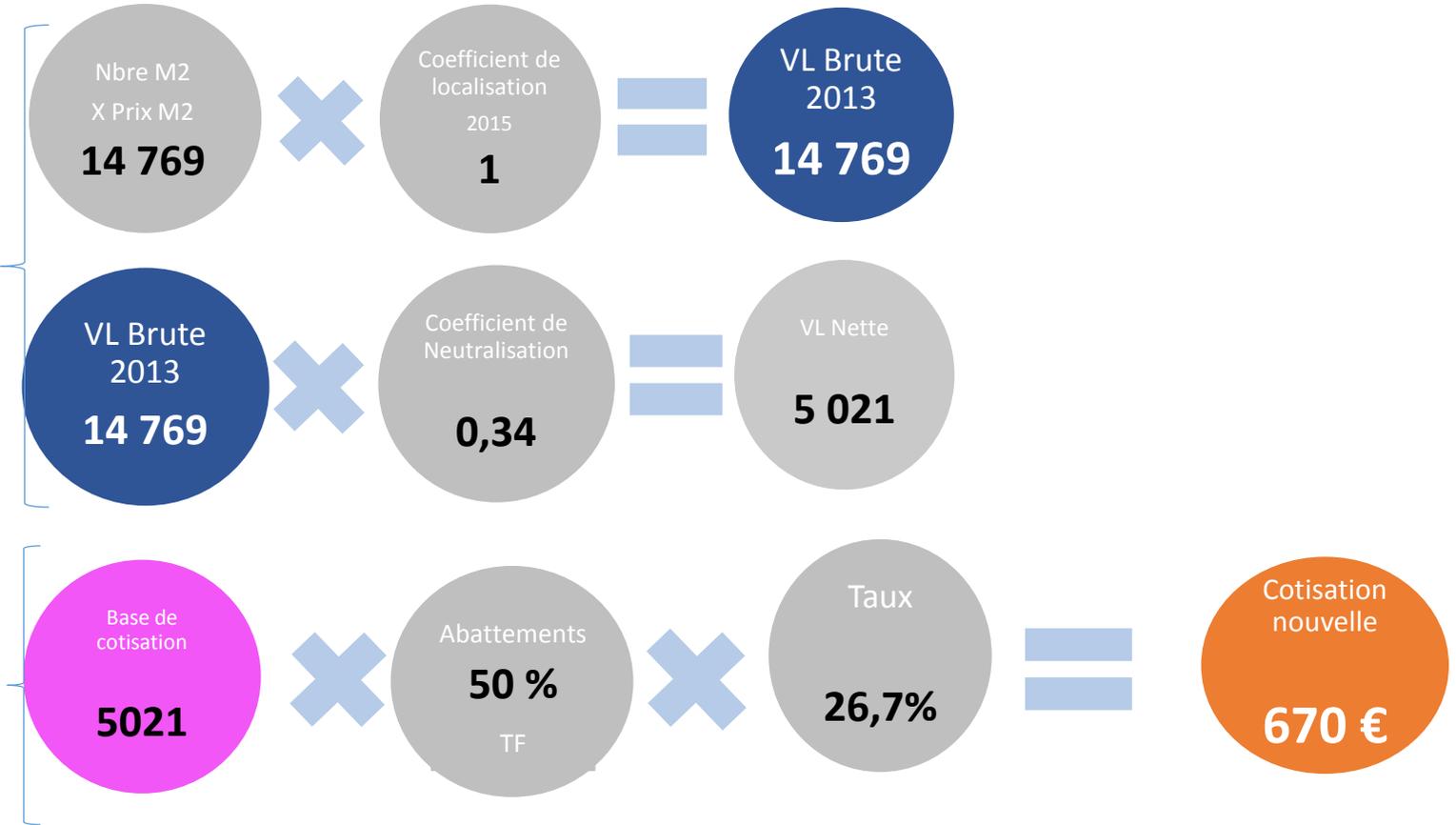
Calcul nouvelle Cotisation 2018 et ...

	Coeff 1	Coeff 0,7	Coeff 1,3
2017	325	325	325
2018	343	243	426
2019	362	261	444
2020	380	279	462
2021	398	297	480
2022	416	315	498
2023	434	334	517
2024	452	352	535
2025	471	370	553
2026	489	388	571



**Calcul nouvelle Cotisation sans planchonnement ni lissage**

Exemple





Exemple

**Calcul nouvelle Cotisation 2018**

**Exemples coefficients -30 % +30%**

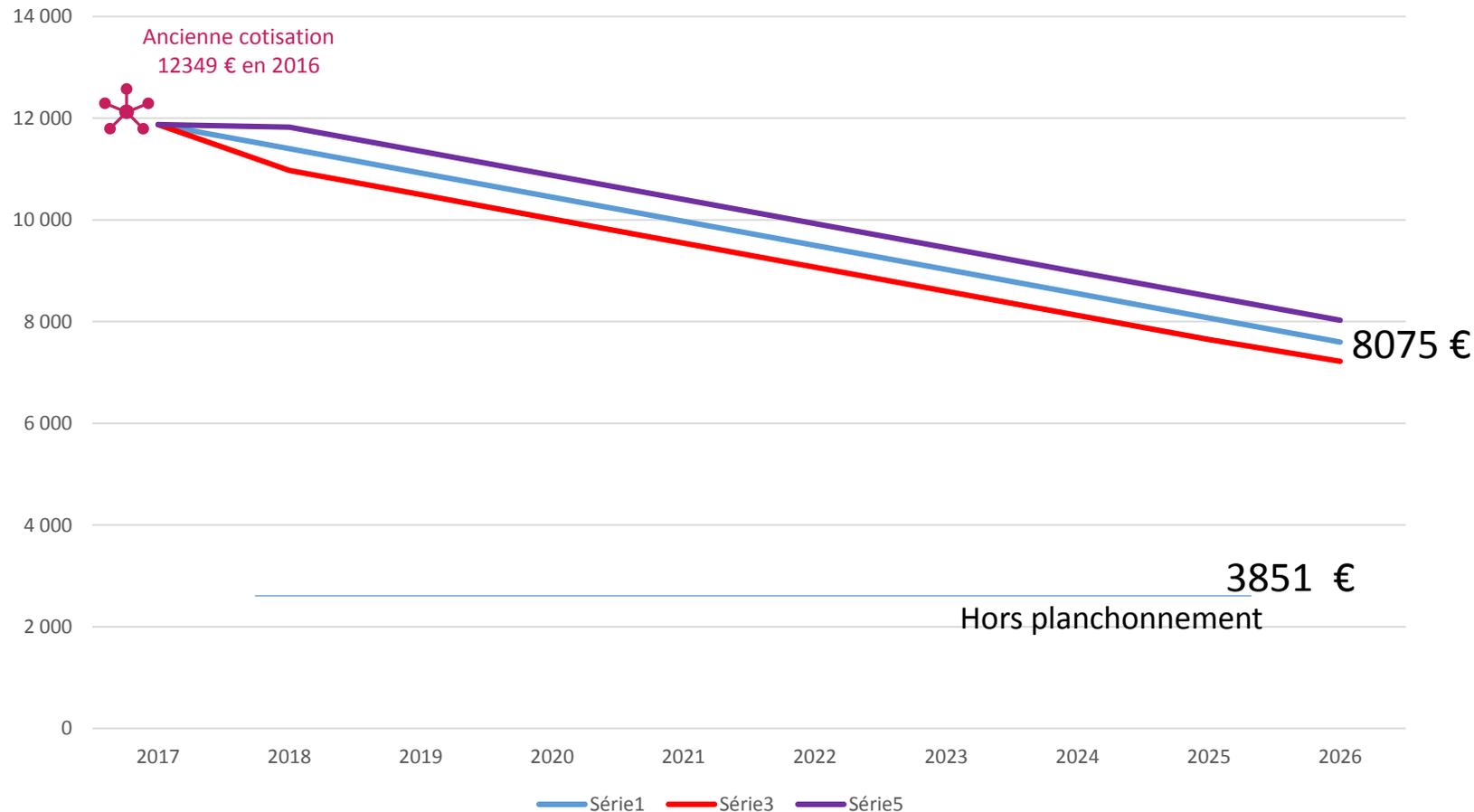
Variation des cotisations par activation du Coefficient de Localisation

Coeff  
1

Coeff  
0,7

Coeff  
1,3

2017	11 874	11 874	11 874
2018	11 399	10 971	12 302
2019	10 924	10 496	11 827
2020	10 449	10 022	11 352
2021	9 974	9 547	10 877
2022	9 500	9 072	10 402
2023	9 025	8 122	9 927
2024	8 550	7 647	9 452
2025	8 075	7 220	8 978



ART. 17

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

30 novembre 2017

N° 267

**AMENDEMENT**

N° 267

présenté par  
M. Giraud

**ARTICLE 17**

I. – Compléter l’alinéa 111 par les mots :

« sauf si le changement de consistance concerne moins de 10 % de la surface de ces locaux ».

II. – En conséquence, compléter les alinéas 121 et 124 par les mots :

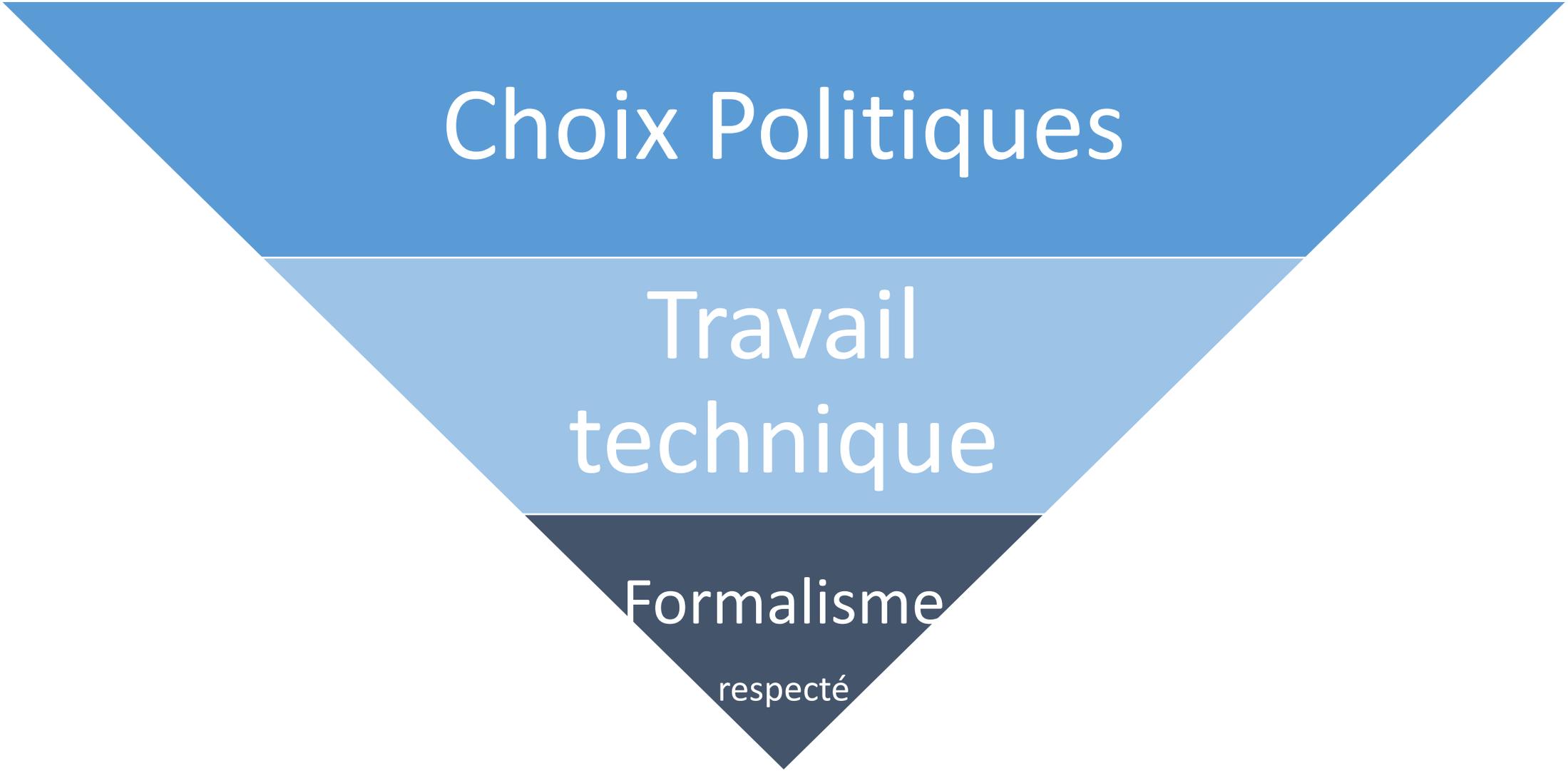
« , sauf si le changement de consistance concerne moins de 10 % de la surface de la propriété ou fraction de propriété ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement vise à maintenir l’application du « planchonnement » et du lissage des cotisations, en cas de de changement de consistance, lorsque celui-ci porte sur moins de 10 % de la surface du local. Il s’agit de prévenir d’éventuels phénomènes d’optimisation.

Ces deux dispositifs s’appliquent de 2017 à 2025.

Dispositif visant à limiter les effets contraignants et d’aubaines d’un changement de consistance



Choix Politiques

Travail  
technique

Formalisme

respecté

# Choix Politiques

« Aménager, c'est créer et partager une vision concrète du territoire »

## Vision et cohérence du territoire

Forces et  
faiblesses

Environnement

Ressources  
disponibles

## Identification des priorités

Zones en  
souffrance

Préservation  
centre ville

Zones à fort  
potentiel

Développement  
économique

## Outil fiscalité

Equité

Mesures  
incitatives

Evaluation des  
impacts

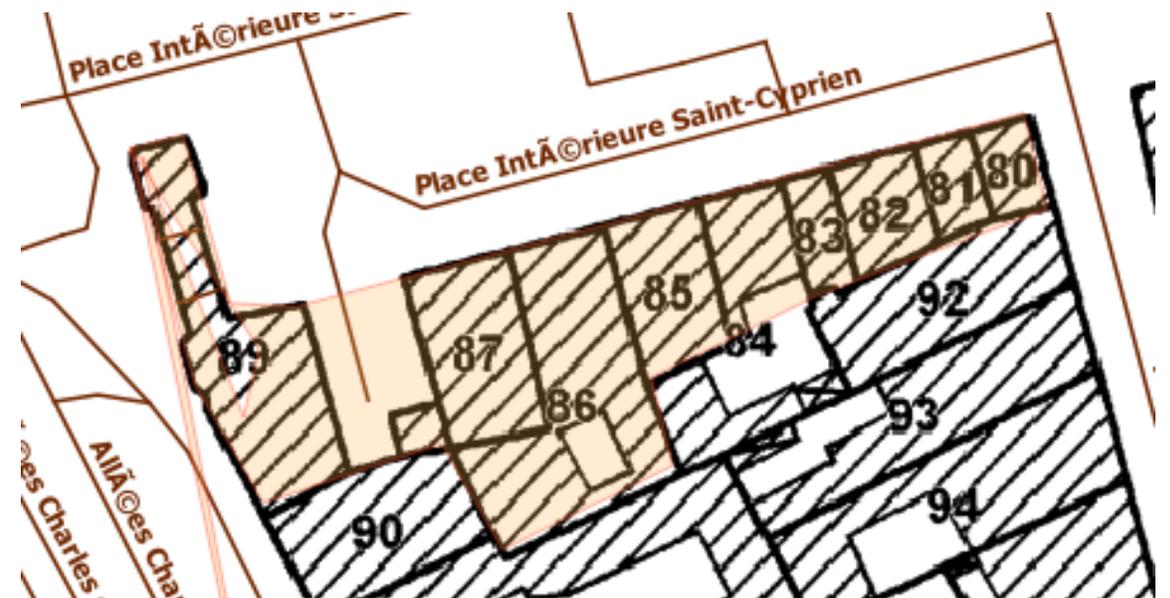
## AGIR PAR LA CIID sur les coefficients de localisation





Choix politiques

Parcelles	VL inf coeff 0,7	Diminution de VL	Impact TF contribuables	produit Tf communes	produit TF EPCI	Produit CFE EPCI
BN0084	584	25%	-182 €	-88 €	-10 €	
BN0085	624	29%	-195 €	-94 €	-11 €	
BN0086	911	21%	-284 €	-137 €	-16 €	
BN0087	1433	23%	-447 €	-215 €	-25 €	
BN0089	1126	27%	-351 €	-169 €	-9 €	



Travail technique

Correction des anomalies  
« structurelles » sur les  
frontières

Choix de fiscalité

Cartographie pour  
visualiser

Simulation fiscale

Attractivité / ressources  
fiscales  
...

Vérifications pédestres

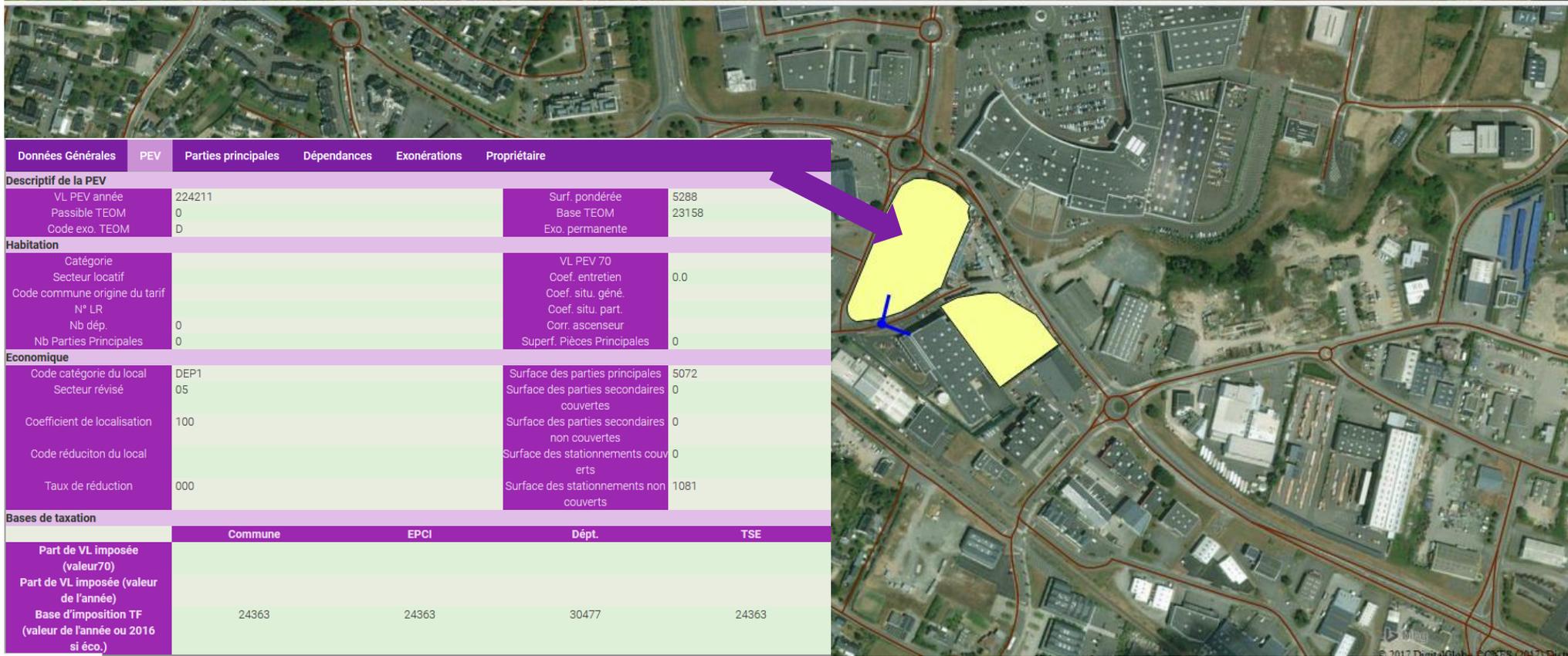
...

Zoom sur les grosses  
variations

go2streetview



## Travail technique

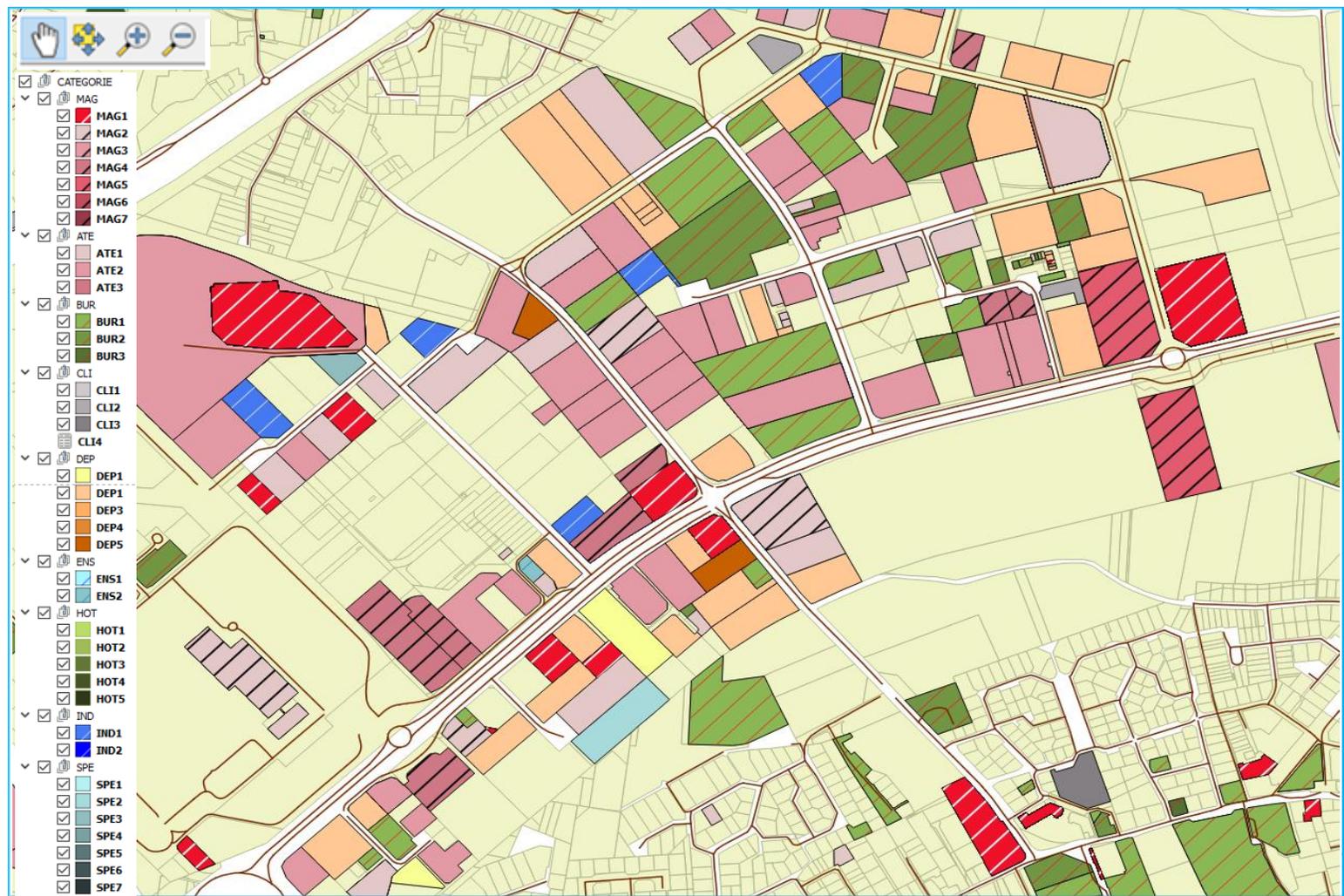


**CATEGORIES**

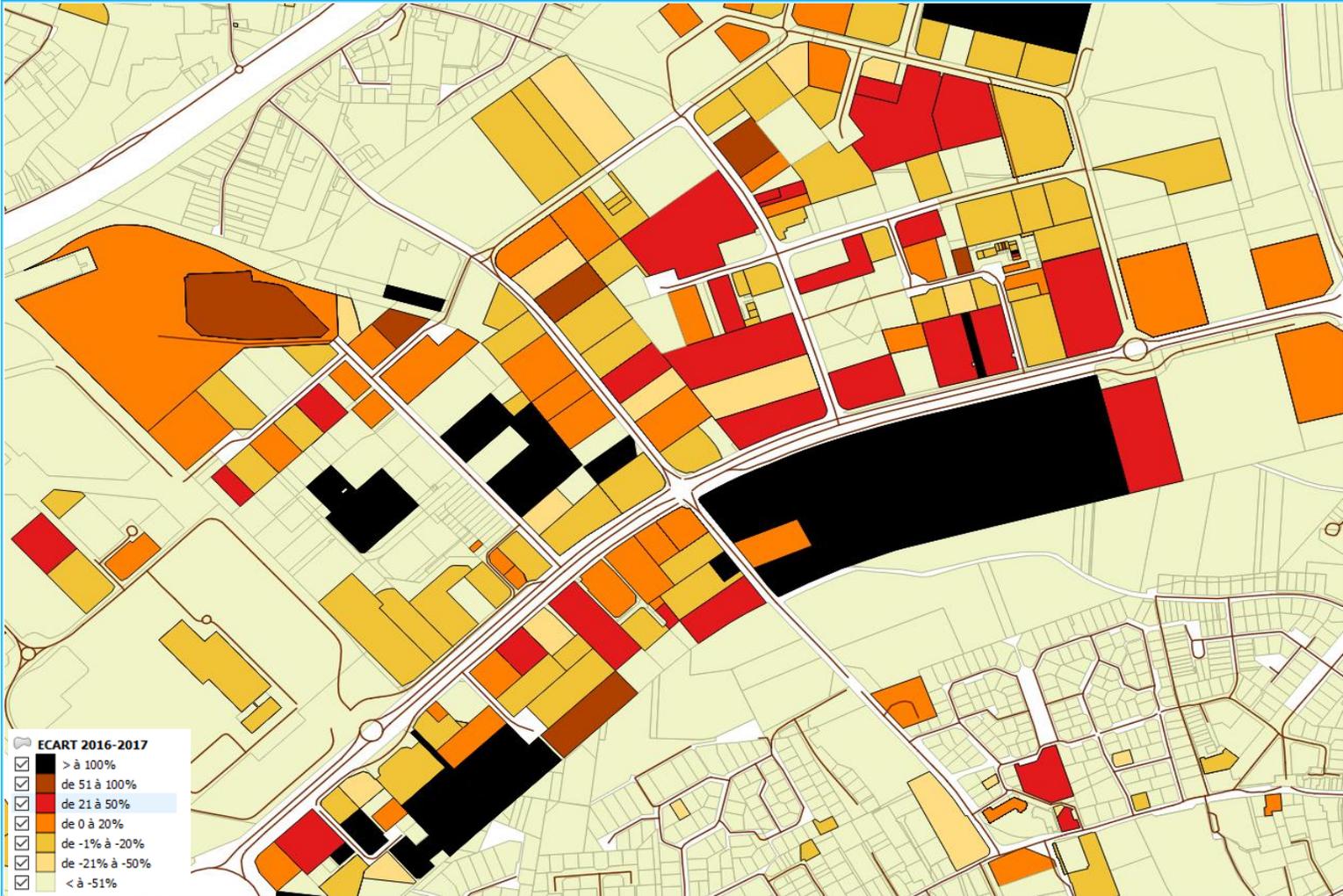
- MAG**
  - MAG1**
  - MAG2**
  - MAG3**
  - MAG4**
  - MAG5**
  - MAG6**
  - MAG7**
- ATE**
  - ATE1**
  - ATE2**
  - ATE3**
- BUR**
  - BUR1**
  - BUR2**
  - BUR3**
- CLI**
  - CLI1**
  - CLI2**
  - CLI3**
- DEP**
  - DEP1**
  - DEP2**
  - DEP3**
  - DEP4**
  - DEP5**
- ENS**

Données Générales	PEV	Parties principales	Dépendances	Exonérations	Propriétaire
<b>Descriptif de la PEV</b>					
VL PEV année	224211			Surf. pondérée	5288
Passible TEOM	0			Base TEOM	23158
Code exo. TEOM	D			Exo. permanente	
<b>Habitation</b>					
Catégorie				VL PEV 70	
Secteur locatif				Coef. entretien	0.0
Code commune origine du tarif				Coef. situ. gén.	
N° LR				Coef. situ. part.	
Nb dép.	0			Corr. ascenseur	
Nb Parties Principales	0			Superf. Pièces Principales	0
<b>Economique</b>					
Code catégorie du local	DEP1			Surface des parties principales	5072
Secteur révisé	05			Surface des parties secondaires couvertes	0
Coefficient de localisation	100			Surface des parties secondaires non couvertes	0
Code réduction du local				Surface des stationnements couverts	0
Taux de réduction	000			Surface des stationnements non couverts	1081
<b>Bases de taxation</b>					
		Commune	EPCI	Dépt.	TSE
Part de VL imposée (valeur70)					
Part de VL imposée (valeur de l'année)					
Base d'imposition TF (valeur de l'année ou 2016 si éco.)		24363	24363	30477	24363

- SELECTION
- LISTE
- DETAIL
- CARTOGRAPHIE
- THEMATIQUE
- VIDEO



Economique	Ménage	
<b>Fiscalité directe</b>	<b>Fiscalité directe</b>	
Sectorisation	Revenu / habitant	
Grille tarifaire	Dégrèvement TH	
Augmentation VL / TF	Ratio construction avt 1982	
Augmentation VL / CFE	Ration logements vacants	
Ressource CFE	Localisation vacants	
Ressource CVAE	Localisation insalubres	
Ressource IFR	Localisation ss éts confort	
Ressource TASCOM	<b>Fiscalité indirecte</b>	
RVLLP Locaux concernée	Population	
RVLLP Catégorie	Pylônes EDF	
RVLLP Augmentation	Occupation du sol	
<b>Fiscalité directe</b>	Propriétés communales	
TLPE	Décès	
Dette	EHPAD	
<b>Analyse financière</b>		
Cadre d'optimisation		
Département	EPCI	Commune



Economique	Ménage	
<b>Fiscalité directe</b>	<b>Fiscalité directe</b>	
Sectorisation	Revenu / habitant	
Grille tarifaire	Dégrèvement TH	
Augmentation VL / TF	Ratio construction avt 1982	
Augmentation VL / CFE	Ration logements vacants	
Ressource CFE	Localisation vacants	
Ressource CVAE	Localisation insalubres	
Ressource IFRER	Localisation ss éts confort	
Ressource TASCOM	<b>Fiscalité indirecte</b>	
RVLLP Locaux concernée	Population	
RVLLP Catégorie	Pylônes EDF	
RVLLP Augmentation	Occupation du sol	
<b>Fiscalité directe</b>	Propriétés communales	
TLPE	Décès	
Dette	EHPAD	
<b>Analyse financière</b>		
Cadre d'optimisation		
Département	EPCI	Commune



Se déconnecter

Cmagic Outils -> RVLLP

- SELECTION
- LISTE
- DETAIL
- CARTOGRAPHIE
- THEMATIQUE
- VIDEO

Précédent

Commune	Propriétaire	Catégorie	Parcelle	VL Année	VL 2026	Adresse
XX		HOT5	BE0532	14 258 €	62 380 €	000 AV DE CHARLEMAGNE

Suivant

### INFORMATION GENERALE

Taux TF	Taux CFE	Coeff neutr.
17,31%	33,45%	0,265314

### COEFF. DE LOCALISATION

Actuel	Simulation
1,00	0,85

### LOCAUX CONCERNES 7

Invariant	Catégorie	Local occupé	VL actuelle	Invariant	VL Simulée	Invariant	Ecart base	Ecart cot. TF	Ecart cot. CFE
0080000657P	MAG2	Oui	27 360 €		23 256 €		-4 104 €	-609 €	-1 217 €
0080183761A	MAG1	Oui	11 470 €		9 750 €		-1 720 €	-255 €	-510 €
0080183762W	MAG1	Oui	23 164 €		19 689 €		-3 475 €	-515 €	-1 031 €
0080183763S	MAG3	Oui	18 240 €		15 504 €		-2 736 €	-406 €	-811 €
0080183764M	BUR1	Oui	9 120 €		7 752 €		-1 368 €	-203 €	-406 €

### IMPACT GENERAL T.F.

Taxe Foncière	Base	Ressource
Montant initial	46 347 645 €	12 217 831 €
Montant simulé	43 298 546 €	11 117 628 €
Ecart	-3 049 099 €	-1 100 203 €

### IMPACT GENERAL C.F.E.

C.F.E.	Base	Ressource
Montant initial	112 637 541 €	36 154 211 €
Montant simulé	107 247 654 €	32 263 641 €
Ecart	-5 389 887 €	-3 890 570 €

Valider

**cmagic**  
par ECOFINANCE  
GROUPE

Se déconnecter

Cmagic Outils -> RVLLP

SELECTION

LISTE

DETAIL

CARTOGRAPHIE

THEMATIQUE

VIDEO

Navigation sidebar with icons for location, list, charts, people, and search.

Commune

XX

Propriétaire

XX

Catégorie

HOT5

Parcelle

BE0532

VL Année

14 258 €

VL 2026

62 380 €

Adresse

000 AV DE CHARLEMAGNE

The interface displays a map with a parcel highlighted in cyan. To the right is a Street View window showing a fenced area with buildings. The map toolbar includes icons for pan, zoom, and other navigation functions. The status bar at the bottom shows coordinates (-1.142135, 46.145712), scale (1:655), zoom (100%), rotation (0,0), and projection (EPSG:4326 ALV).

# Formalisme

respecté

Travail sur les PV, les  
intercalaires en cours de  
validité

Quorum  
(ni plus ni moins)

Dans les délais

Argumentation appropriée

...

Formalisme Respecté

Remplir les intercalaires à destinations des SF pour transmission à la CDVLLP

N°	Libellé de la commune *	Référence cadastrale de la section (à défaut l'intitulé de l'adresse) *	Référence cadastrale de la parcelle (à défaut l'intitulé de l'adresse) *	Valeur actuelle du coefficient de localisation *	Nouvelle valeur proposée pour le coefficient de localisation *	S'agit-il d'une modification (M), d'une création (C) ou d'une suppression (S) *
1	XX	AA	-	1	0,8	C
Les motifs de la proposition		La situation particulière de cette section nécessite une minoration en raison de contraintes fortes : importantes difficultés d'accessibilité (ruelles étroites en retrait par rapport à l'axe principal rue Jaurès – place St Louis, absence de places de stationnement proches ou bien parcs de stationnement payants et limités), locaux de petites dimensions et de facture ancienne, nécessitant généralement d'importants travaux avant ouverture (aménagement intérieurs et ouvertures, avis des Bâtiments de France), cadre juridique strict (réglementations d'urbanisme, de l'affichage, de la circulation, du bruit...).				
N°	Libellé de la commune *	Référence cadastrale de la section (à défaut l'intitulé de l'adresse) *	Référence cadastrale de la parcelle (à défaut l'intitulé de l'adresse) *	Valeur actuelle du coefficient de localisation *	Nouvelle valeur proposée pour le coefficient de localisation *	S'agit-il d'une modification (M), d'une création (C) ou d'une suppression (S) *
2	XX	AT	0050	1	1,3	C
Les motifs de la proposition		La situation particulière de cette parcelle présente une localisation privilégiée : implantation en entrée de zone d'activité dynamique, desserte directe par voie rapide D62 (rond-point, transit important sur l'axe Lunel-Le Grau), stationnement aisé et grands dégagements permettant une importante visibilité, et à proximité immédiate d'un important quartier résidentiel (marinas).				
N°	Libellé de la commune *	Référence cadastrale de la section (à défaut l'intitulé de l'adresse) *	Référence cadastrale de la parcelle (à défaut l'intitulé de l'adresse) *	Valeur actuelle du coefficient de localisation *	Nouvelle valeur proposée pour le coefficient de localisation *	S'agit-il d'une modification (M), d'une création (C) ou d'une suppression (S) *
3	XX	AV	0056	1	1,2	C
Les motifs de la proposition		La situation particulière de cette parcelle présente une localisation privilégiée : implantation sur la principale entrée de ville (voie pénétrante), au cœur d'une zone commerciale intégrée, stationnement aisé et grands dégagements permettant une importante visibilité. Ce local présente en outre une esthétique soignée, ainsi qu'une évidente recherche architecturale qui le place au-dessus de la moyenne de sa catégorie.				

Formalisme Respecté

**CDVLLP: Commission départementale des valeurs locatives locaux professionnels**

Cette commission décide de l'application des coefficients de localisation proposés par les commissions locales CCID ou CIID

**10 élus : 4 Maires,  
4 délégués communautaires,  
2 conseillers généraux**

**9 représentants des contribuables**

**2 représentants des services fiscaux (rôle consultatif)**

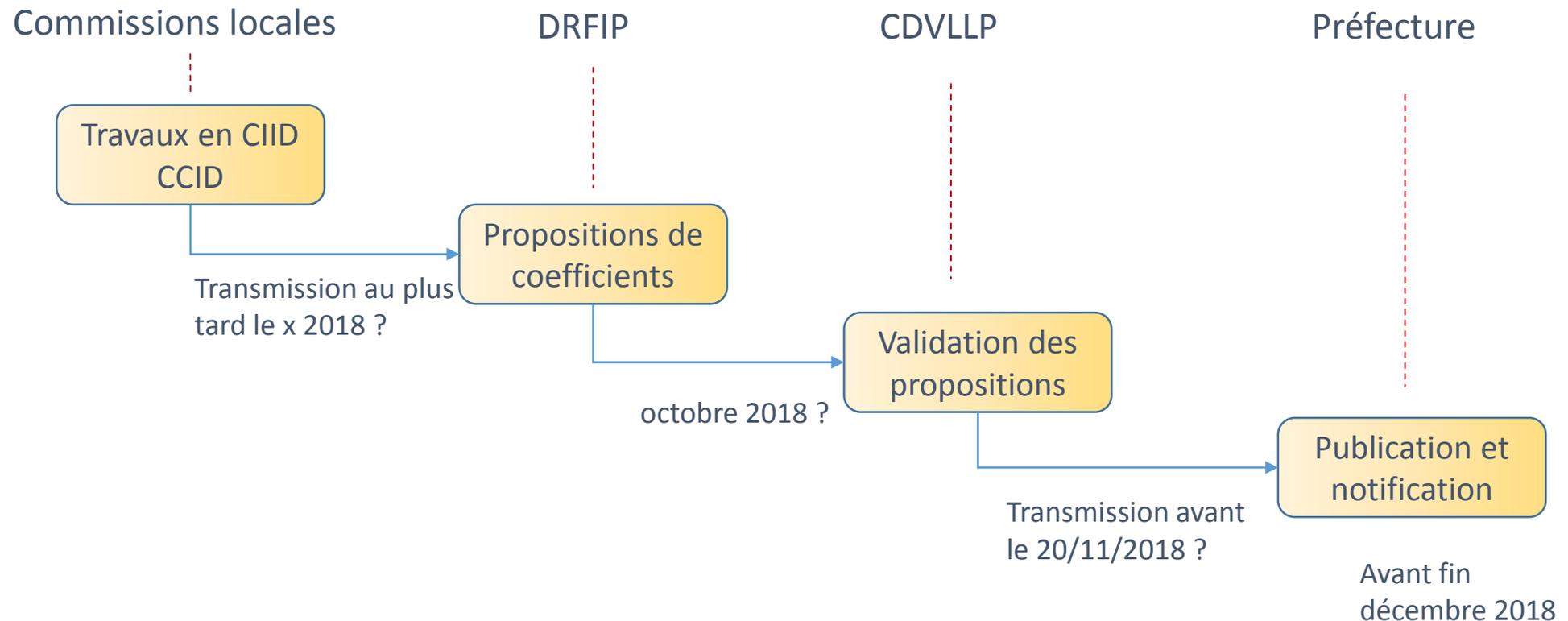


Formalisme Respecté

Dernier bruit de couloir ...

Proposition des dates pour les CIID par les SF au fil de l'eau jusqu'aux réunions des commissions départementales en octobre ?

Calendrier prévisionnel simplifié



**Partie 2-1 – Validation par la CDVLLP des propositions de modification de la liste des parcelles d’assise affectées de coefficients de localisation**

N°	Libellé de la commune *	Référence cadastrale de la section (à défaut l’intitulé de l’adresse) *	Référence cadastrale de la parcelle (à défaut l’intitulé de l’adresse) *	Valeur actuelle du coefficient de localisation *	Nouvelle valeur proposée pour le coefficient de localisation *	S’agit-il d’une modification (M), d’une création (C) ou d’une suppression (S) *
1	DAMELEVIÈRES	AC	19	1	1,2	C
<b>Motifs de la décision</b>		La CCID a proposé un coefficient de localisation de 1,2 du fait d’activités économiques sur la zone engendrant un fort trafic routier qui endommage la voirie. La CDVLLP approuve cet argumentaire.				
N°	Libellé de la commune *	Référence cadastrale de la section (à défaut l’intitulé de l’adresse) *	Référence cadastrale de la parcelle (à défaut l’intitulé de l’adresse) *	Valeur actuelle du coefficient de localisation *	Nouvelle valeur proposée pour le coefficient de localisation *	S’agit-il d’une modification (M), d’une création (C) ou d’une suppression (S) *
2	DAMELEVIÈRES	AC*	20*	1	1,2	C
<b>Motifs de la décision</b>		La CCID a proposé un coefficient de localisation de 1,2 du fait d’activités économiques sur la zone engendrant un fort trafic routier qui endommage la voirie. La CDVLLP approuve cet argumentaire. <small>*remarque : la parcelle AC 20 a été remplacée par les parcelles AC 215, AC 216 et AC 217.</small>				

La CCID a proposé un coefficient de localisation de 1,2 du fait d’activités économiques sur la zone engendrant un fort trafic routier qui endommage la voirie.  
La CDVLLP approuve cet argumentaire.

**Partie 2-2 – Rejet par la CDVLLP des propositions de modification de la liste des parcelles d’assise affectées de coefficients de localisation**

N°	Libellé de la commune *	Référence cadastrale de la section (à défaut l’intitulé de l’adresse) *	Référence cadastrale de la parcelle (à défaut l’intitulé de l’adresse) *	Valeur actuelle du coefficient de localisation *	Nouvelle valeur proposée pour le coefficient de localisation *	S’agit-il d’une modification (M), d’une création (C) ou d’une suppression (S) *
1	PEXONNE	C	17	1	1,3	C
<b>Motifs de la décision</b>		La CCID propose un coefficient de 1,3 au motif que le lac de Pierre Percée constitue un pôle économique à développer par des aménagements touristiques à créer. Rejet de la CDVLLP qui constate qu’il n’existe pas actuellement d’installation touristique ou commerciale évaluée sur le territoire de la commune.				
N°	Libellé de la commune *	Référence cadastrale de la section (à défaut l’intitulé de l’adresse) *	Référence cadastrale de la parcelle (à défaut l’intitulé de l’adresse) *	Valeur actuelle du coefficient de localisation *	Nouvelle valeur proposée pour le coefficient de localisation *	S’agit-il d’une modification (M), d’une création (C) ou d’une suppression (S) *
2	PEXONNE	C	18	1	1,3	C
<b>Motifs de la décision</b>		La CCID propose un coefficient de 1,3 au motif que le lac de Pierre Percée constitue un pôle économique à développer par des aménagements touristiques à créer. Rejet de la CDVLLP qui constate qu’il n’existe pas actuellement d’installation touristique ou commerciale évaluée sur le territoire de la commune.				

La CCID propose un coefficient de 1,3 au motif que le lac de Pierre Percée constitue un pôle économique à développer par des aménagements touristiques à créer. Rejet de la CDVLLP qui constate qu’il n’existe pas actuellement d’installation touristique ou commerciale évaluée sur le territoire de la commune.

Formalisme Respecté

Page 6

LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES  
DES  
LOCAUX PROFESSIONNELS

GUIDE POUR  
LES PRÉSIDENTS ET LES COMMISSAIRES  
DES COMMISSIONS LOCALES  
(CID ET CCID)

LA MISE A JOUR  
DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION  
2018

MINISTÈRE DE L'ACTION  
ET DES COMPTES PUBLICS

**C'est la raison pour laquelle il est rappelé qu'un coefficient de localisation doit :**

- rester un moyen d'ajuster les tarifs dans des situations très particulières (voir infra) ;
- être utilisé de manière mesurée et dûment justifiée.

**Un coefficient de localisation ne doit pas être utilisé pour :**

- prendre en compte d'autres critères que la situation particulière de la parcelle d'assise du local, au sein du secteur d'évaluation (exemple : l'état d'entretien général d'un local ou l'utilisation saisonnière d'un local ne peut pas justifier la mise en œuvre d'un coefficient de localisation) ;
- modifier arbitrairement des cotisations individuelles (exemple : le coefficient de localisation ne peut pas avoir pour objectif d'augmenter ou de baisser la cotisation de certaines typologies de locaux) ;

**Le coefficient de localisation peut permettre en revanche la prise en compte de la situation défavorable ou favorable d'une parcelle au regard de la situation des autres parcelles de la même section (exemple : parcelle enclavée au sein d'un secteur locatif homogène ou parcelle bénéficiant d'une localisation privilégiée).**

Article 1388 quinquies C

Créé par LOI n°2017-1837 du 30 décembre 2017 - art. 102

NON COMPENSÉ PAR L'ETAT

- Sur délibération de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des magasins et boutiques au sens de l'article 1498 dont la surface principale est inférieure à 400 mètres carrés et qui ne sont pas intégrés à un ensemble commercial **peut faire l'objet d'un abattement pouvant varier de 1 % à 15 %.**
- Le bénéfice de l'abattement mentionné au premier alinéa est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.
- article 1639 A bis : délibération avant le **1er octobre pour application l'année suivante**
- article 1498 : fait référence au décret du CE fixant les sous-groupes et catégories, donc on est sur du **MAG1 et MAG 2 !!!**
- Ces décisions devraient être gérées concomitamment des coefficients de localisation

10 à 15 % de sous-évaluation  
de TASCOM



Modification du seuil maxi du Coefficient de **TASCOM** à 1.3 (au lieu de 1.2).

Concerne est majorité de MAG 4 et 5



Merci de votre attention

<b>CA</b>	Communauté d'Agglomération
<b>CCID</b>	Commission Communale des Impôts Directs
<b>CDIDL</b>	Commission Départementale des Impôts Directs Locaux
<b>CDIF</b>	Centre Des Impôts Foncier
<b>CDIF</b>	Centre des Impôts Fonciers
<b>CDVLLP</b>	Commission Départementale des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels
<b>CDVLLP</b>	Commission Départementale des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels
<b>CET</b>	Contribution Economique Territoriale
<b>CFE</b>	Cotisation Foncière des Entreprises
<b>CIID /C2ID</b>	Commission Intercommunale des Impôts Directs
<b>CVAE</b>	Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises
<b>DGCL</b>	Direction Générale des Collectivités Locales
<b>DGFIP</b>	Direction Générale des Finances Publiques
<b>EPCI</b>	Etablissements Publics de Coopération Intercommunale
<b>FPU</b>	Fiscalité Professionnelle Unique
<b>LC</b>	Locaux Commerciaux
<b>LCI</b>	Locaux Commerciaux et Industriels
<b>PEV</b>	Partie évaluation fiscale
<b>PV</b>	Procès-Verbaux
<b>RV2LP</b>	Révision des valeurs locatives des locaux professionnels
<b>SF</b>	Services Fiscaux
<b>TA</b>	Tribunal Administratif
<b>TF</b>	Taxe Foncière
<b>TFNB</b>	Taxe Foncière sur Les Propriétés Non Bâties
<b>TFPB</b>	Taxe foncière sur les Propriétés Bâties
<b>TH</b>	Taxe d'Habitation

CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
MAG 1	<p>Il s'agit de l'ensemble des locaux utilisables pour la vente, une activité commerciale ou de service et disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue, dont la surface principale est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (voir la définition cadre 4).</p> <p>On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeurs, magasins de vêtements, agences bancaires, agences immobilières, services divers...</p>
MAG 2	<p>Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils ne disposent pas d'un accès direct sur la voie publique (commerces situés en étage ou sur cour). La surface principale est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (voir la définition cadre 4).</p>
MAG 3	<p>Ces magasins appartiennent à des ensembles de concentrations organisées et concertées d'établissements commerciaux : centre ou zone commerciale en centre ville ou en périphérie urbaine, aéroport, gare, galerie marchande... La surface principale est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (voir la définition cadre 4).</p> <p>Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils sont intégrés à un ensemble commercial.</p>
MAG 4	<p>La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 2 499 m<sup>2</sup>. On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- supermarchés,</li> <li>- magasins dédiés exclusivement à l'alimentation,</li> <li>- magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage...</li> </ul>
MAG 5	<p>La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est égale ou supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>. On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de très grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hypermarchés,</li> <li>- magasins dédiés exclusivement à l'alimentation,</li> <li>- magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage,</li> <li>- grands magasins...</li> </ul>
MAG 6	<p>Cette catégorie doit être utilisée même si la station-service ou la station de lavage inclut une boutique ou un espace de vente.</p>
MAG 7	<p>On trouvera dans cette catégorie les marchés publics, les marchés d'intérêt national, les halles de marché, les marchés aux bestiaux...</p>

BUR 1	Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne, sans équipements particuliers. On trouvera dans cette catégorie des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales (relevant du secteur tertiaire ou des activités médicales et paramédicales, comme les cabinets de médecins ou dentistes).
BUR 2	Locaux à usage de bureaux, situés dans un immeuble de conception récente ou rénové de manière importante, dont l'agencement est modulable (cloisons mobiles) et comportant des équipements informatiques (câblages...). On trouvera dans cette catégorie des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales (relevant du secteur tertiaire ou des activités médicales et paramédicales, comme les cabinets de médecins ou dentistes).
BUR 3	On trouvera dans cette catégorie les cabinets de vétérinaires, laboratoires d'analyses médicales, centres de radiologie...
DEP 1	On trouvera dans cette catégorie les : - terrains exploités commercialement comme lieux de dépôt à ciel ouvert : déchetteries, casses auto, lieux de dépôt de matériaux divers... - terrains exploités pour la publicité commerciale ou industrielle au moyen de panneaux d'affichage ou écrans spécifiques...
DEP 2	On trouvera dans cette catégorie tous les entrepôts ou hangars destinés à stocker de la marchandise. Les entrepôts de commerce de gros relèvent notamment de cette catégorie, ainsi que ceux utilisés dans le cadre de la vente par Internet ou sur catalogue.
DEP 3 DEP 4	On trouvera dans ces catégories les parcs de stationnement ne constituant pas une annexe d'un magasin ou d'un bureau. La répartition entre les 2 catégories s'effectue selon le caractère couvert ou non couvert de l'installation.
DEP 5	On trouvera dans cette catégorie les réservoirs, les silos, les cuves...

CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
ATE 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités par des artisans. Ce sont des locaux dans lesquels s'effectue une transformation ou une manipulation de matière ou de matériaux. L'exercice de l'activité ne nécessite pas un matériel ou un outillage important : réparation mécanique, menuiserie, ébénisterie...
ATE 2	On trouvera dans cette catégorie les locaux spécialement équipés pour exercer une activité de transformation, manutention ou maintenance. Ces locaux peuvent accueillir des activités très diverses : commerciales, de maintenance, de service après-vente, de manutention, de menu stockage mais peu de services administratifs. Ils sont souvent implantés en périphérie des villes dans des zones d'activité et des zones industrielles. Exemple : entretien automobile...
ATE 3	On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités dans le cadre d'une activité autre qu'agricole. Il s'agit notamment de locaux où sont créées les conditions pour la conservation de certaines espèces animales. Exemples : chenils, viviers, pensions pour animaux...
HOT 1 HOT 2 HOT 3	La répartition entre ces 3 catégories s'effectuera en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 23 décembre 2009 disponible sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> dans l'espace « Révision des valeurs locatives ». On trouvera dans ces catégories tous les établissements de tourisme assimilables à des hôtels.
HOT 4	On trouvera dans cette catégorie les foyers d'hébergement, les centres d'accueil, les auberges de jeunesse... Ces établissements se démarquent du secteur hôtelier dans la mesure où il s'agit généralement d'établissements de confort limité.
HOT 5	On trouvera dans cette catégorie les hôtels clubs, les villages de vacances, les résidences hôtelières composées d'appartements, maisonnettes, bungalows intégrés dans un ensemble proposant divers équipements sportifs ou de loisirs : complexe aquatique, tennis...

SPE 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux où se pratiquent des activités à caractère culturel ou artistique : théâtres, cinémas, salles de concert ou de spectacle, salles de conférence, musées, salles d'exposition...
SPE 2	On trouvera dans cette catégorie les patinoires, piscines, gymnases, tennis, salles de gymnastique et de musculation, centres de remise en forme...
SPE 3	On trouvera dans cette catégorie les locaux des discothèques, casinos, salles de jeux, cabarets ou cafés-théâtres...
SPE 4 SPE 5	La répartition entre ces 2 catégories s'effectuera en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 6 juillet 2010 disponible sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> dans l'espace « Révision des valeurs locatives ».
SPE 6	On trouvera dans cette catégorie les locaux des établissements de relaxation, hammams, saunas, massage, spas...
SPE 7	On trouvera dans cette catégorie les centres de loisirs ou de colonies de vacances, les maisons de jeunes, les foyers sociaux-culturels, les locaux culturels dédiés utilisés par des communautés spirituelles...
ENS 1	On trouvera dans cette catégorie les établissements d'enseignement et institutions privées gérés par des associations sans but lucratif régies par la loi du 1 <sup>er</sup> juillet 1901. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.
ENS 2	On trouvera dans cette catégorie les établissements d'enseignement ne relevant pas de la catégorie ENS 1. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.

CLI 1	On trouvera dans cette catégorie les établissements qui dispensent des soins, pratiquent des actes médicaux importants et assurent l'hébergement des malades : cliniques et établissements hospitaliers. L'outillage médical y est important.
CLI 2	On trouvera dans cette catégorie les : - établissements où l'on dispense des soins, où l'on donne des consultations médicales tels que les centres de médecine préventive et autres centres médicaux... - instituts médico-pédagogiques ou médico-psycho-pédagogiques, - établissements spécialisés dans la garde des enfants (crèches, halte-garderies...). NB : cette catégorie n'inclut pas les cabinets médicaux qui relèvent plutôt de la catégorie BUR1 ou BUR2.
CLI 3	Maisons de repos, maisons de retraite médicalisées ou non et locaux assimilables.
CLI 4	Centres de rééducation, centres de thalassothérapie, établissements thermaux...
IND 1	On trouvera dans cette catégorie les : - usines ou ateliers où s'effectuent la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation d'objets à l'aide d'un outillage important, - établissements où sont réalisées des opérations de manipulation ou des prestations de services dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant, - installations de stockage d'un certain volume utilisant un outillage très important (ponts roulants, grues...).
IND 2	Y sont réalisées des opérations d'extraction pour lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.
EXC 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux qui présentent des caractéristiques sortant de l'ordinaire et qui peuvent ainsi être qualifiés d'exceptionnels, ce qui interdit de les classer dans une autre catégorie. Exemples : parcs de loisirs, centres aquatiques, aquariums... Il peut aussi s'agir de locaux pour lesquels aucune des 38 autres catégories ne trouve à s'appliquer (exemple : antennes de radio-téléphonie...).