

Fiche Technique

Révision des valeurs locatives des locaux professionnels Travaux préparatoires à la généralisation de la révision et déroulement de la campagne déclarative 2013

1. Les principes de la révision foncière

1.1. Le cadre juridique initial

L'article 34 de la Loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a posé les principes d'une révision des valeurs locatives des locaux professionnels :

- la réforme se déroule en deux étapes : une révision initiale reflétant les situations actuelles et un dispositif de mise à jour permanent permettant de prendre en compte les évolutions du marché ;
- le mode de calcul des valeurs locatives est simplifié par rapport au système existant avec l'abandon de la référence à un local type grâce à la mise en place d'une grille tarifaire. Celle-ci sera établie par catégories de locaux (commerce, bureau, atelier, hôtel...) et par secteurs géographiques présentant un marché locatif homogène (plusieurs communes, parties de commune pour les grandes villes...). La valeur locative sera obtenue en multipliant la surface du local par le tarif approprié. La grille tarifaire sera élaborée à partir des informations collectées auprès des propriétaires. Elle sera mise à jour ensuite à partir d'un suivi des loyers du marché.

1.2. Le bilan de l'expérimentation

Une expérimentation s'est déroulée en 2011 dans cinq départements. Les données recueillies ont permis de présenter au Parlement, en janvier 2012, un rapport sur les conséquences de la révision pour les contribuables, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et l'État. L'analyse de ce rapport a conduit à inscrire un certain nombre d'aménagements dans la loi, afin de modifier ou d'améliorer les dispositions initialement prévues.

1.3. L'évolution du cadre juridique

La loi de finances rectificative n°2012-958 du 16 août 2012 comporte les aménagements suivants :

- le décalage d'un an des opérations de généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (en 2013 au lieu de 2012) avec prise en compte pour les impositions de 2015 ;
- l'extension du dispositif correctif des valeurs locatives révisées à la taxe d'habitation et à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, selon les mêmes principes que ceux décrits initialement dans l'article 34 (LFR pour 2010) pour la taxe foncière sur les propriétés bâties et la cotisation foncière des entreprises ;
- l'exclusion pour le calcul du « coefficient de neutralisation » des locaux industriels évalués selon la méthode comptable ;
- la mise en place d'un dispositif de lissage sur 5 ans des variations de cotisation à la hausse et à la baisse pour les locaux professionnels qui enregistrent, en 2015, une évolution de cotisation d'au moins 200 € et d'au moins 10 % par rapport à la cotisation qui aurait été établie au titre de 2015 en l'absence de révision.

1.4. La reprise des travaux de révision

La promulgation de la loi de finances rectificative autorise la reprise des travaux liés à la généralisation de la révision, lesquels se dérouleront en trois temps :

- une collecte des informations auprès des propriétaires par la souscription de déclarations qu'ils recevront pré-identifiées selon les modalités suivantes :
 - un envoi unitaire des déclarations relatives à chaque local pour les propriétaires de moins de 25 locaux ;
 - un envoi groupé des déclarations pour les propriétaires d'un nombre de locaux compris entre 25 et 50 et pour ceux qui, possédant plus de 50 locaux, en ont fait expressément la demande ;
 - l'envoi d'un courrier avec les identifiants de connexion à la télédéclaration pour les autres propriétaires de plus de 50 locaux.
- une exploitation (essentiellement par lecture optique dans les ESI) des données figurant sur les déclarations. Cette exploitation permettra à la DGFIP d'élaborer un projet contenant les nouveaux paramètres d'évaluation : découpage des départements en secteur, tarifs par catégorie de local....
- une décision par la commission départementale des valeurs locatives à qui le projet sera soumis. Ce sont les commissions qui arrêteront les nouveaux paramètres d'évaluation (les commissions seront créées fin 2013 et se réuniront en 2014).

Une instruction datée du 24 octobre 2012 (réf. : 2012/07/14388) a pour objet de décrire les actions à engager avant, pendant et après la campagne déclarative qui débutera au cours de la première quinzaine de février 2013.

2. L'organisation des travaux en Indre-et-Loire

2.1. Les travaux à mener avant le lancement de la campagne

2.1.1. La communication interne

Des actions de communication interne doivent être conduites afin de :

- présenter les principes généraux de la réforme ;
- définir les rôles des services et présenter l'organisation des structures d'assistance ;
- décrire le calendrier général des travaux.

Elles sont organisées comme suit :

- sur Ulysse 37, mise en ligne d'un message informant l'ensemble des personnels des opérations de généralisation de la révision foncière, des actions de communication interne et externe, ainsi que du dispositif d'assistance aux usagers prévus localement ;
- information générale :
 - les cadres des trois pôles (comité de direction du 12 novembre 2012) ;
 - les chefs d'unités relevant du pôle gestion fiscale et de leurs adjoints lors des comités de pilotage (réunions « métier ») organisés au cours de la première quinzaine de décembre 2012 (SIE le 5-12, SIP le 10-12, CDIF le 14-12, CH le 18-12, par A-M Benedetti) ;
 - les agents de chaque structure (information "en cascade") par leur chef d'unité en décembre 2012, avec, le cas échéant, le soutien des correspondants départementaux (pour les SIE par exemple) ;
- information spécifique :
 - les agents des centres fonciers : pour les agents de Tours et de Loches, deux sessions de 1h le 29/11, et une à Chinon le 11/12 par M.Le Ferrand ;
 - les trésoriers lors de la réunion "SPL" du 4 décembre par M. Le Ferrand et A-M.Benedetti ;
 - les agents chargés de l'accueil. Présentation de la fiche complétant le kit de l'accueil fiscal de proximité et de l'accueil généraliste en SIP: en janvier 2013 par M. Musseau ;
- formation des agents en charge de conduire les travaux liés à la révision : une demi-journée à Tours pour tous les agents du département en 2^{ème} quinzaine de janvier par A.M. Benedetti. La

formation est axée sur la manière de servir la déclaration 6660 REV et la réponse aux questions les plus fréquentes ;

- information des organisations syndicales, dans le cadre du CTL du 11/12/2012.

2.1.2. La communication externe

Des actions de communication externe seront conduites à l'égard des usagers propriétaires de locaux professionnels et des partenaires de la DDFiP. Les contacts pris fin 2011 seront donc réactivés.

Les actions de communication externe visent à informer ces publics :

- de la reprise des travaux liés à la généralisation de la révision ;
- des aménagements apportés dans la loi de finances rectificative n°2012-958 du 16 août 2012, afin de modifier ou d'améliorer les dispositions initiales relatives à la révision ;
- de la mise en place d'un dispositif d'assistance aux usagers.

Des courriers seront adressés (selon le modèle fourni par le bureau GF-3A) :

- aux partenaires institutionnels (Préfecture, collectivités locales, conseil régional, élus locaux, chambres de commerce, des métiers, d'agriculture, experts comptables, organismes agréés...). La démarche pourra être ciblée de la manière suivante :
 - un courrier à tous les institutionnels ;
 - ou bien un courrier ciblant les communautés de communes et, éventuellement, les communes de plus de 5 000 habitants (40 courriers comme en 2011) ;
 - ou encore un courriel adressé aux élus, accompagné de la plaquette dématérialisée dont une version papier a été remise dans la malette des participants au congrès des maires ;
 - un courriel adressé à l'association des maires.
- aux « grands comptes » pour leur présenter notamment le dispositif spécifique d'assistance qui leur est proposé (cf. §2.2.2 ci-après).

2.2. Les travaux à mener pendant le lancement de la campagne

Les opérations liées à la révision nécessitent la mise en place d'une organisation spécifique pour répondre le plus efficacement possible aux sollicitations des usagers, en particulier pendant la campagne déclarative. Cette campagne débutera début février 2013 et se déroulera sur environ deux mois. Une deuxième vague de contacts est attendue ensuite lors de la phase de relance, en mai ou juin 2013.

2.2.1. Le pilotage

Le pilotage de la révision des locaux professionnels sera assuré par la division des particuliers et des professionnels qui est en charge des affaires foncières.

Un correspondant révision titulaire, ainsi qu'un suppléant, seront chargés de piloter les différentes opérations mises en place :

- correspondant titulaire : Jean-Jacques Martial, inspecteur divisionnaire, en poste à la division des particuliers et des professionnels ;
- correspondante suppléante : Anne-Marie Bénédetti, inspectrice divisionnaire, chargée de mission auprès du CDIF.

2.2.2. L'assistance aux usagers

Deux types d'organisation ont fonctionné pendant l'expérimentation :

- la première est basée sur la création d'une cellule exclusivement dédiée à la révision, située sur un seul site du département et compétente pour l'ensemble des locaux du département. Cette organisation présente l'avantage de tout concentrer en un seul lieu, permettant ainsi d'avoir une vision globale des opérations. Cette cellule peut être le PELP ou une cellule spécialement créée pour l'occasion ;

- la seconde s'appuie sur les structures existantes en charge des missions foncières et notamment de l'évaluation des locaux professionnels (CDIF). Ces structures sont alors compétentes pour les locaux de leur ressort géographique. Cette organisation nécessite de veiller davantage à la circulation de l'information et à l'harmonisation des pratiques.

En Indre-et-Loire, la répartition des locaux professionnels est la suivante (source : Arthur 2011) :

CDIF	Locaux professionnels	Répartition
Tours	22 547	76,1%
Chinon	4 342	14,7%
Loches	2 733	9,2%
Département	29 622	100%

Par ailleurs, 73 "grands comptes" (propriétaires de 20 locaux et plus) ont été recensés. Ils se répartissent ainsi :

Nb de locaux	Entre 20 et 49	De 50 à 99	Plus de 99
Nb de propriétaires	51	17	5

Ces locaux sont répartis sur tout le département.

Pour tenir compte de ces éléments de contexte, les deux types d'organisation seront combinés.

Pour la majorité des usagers, le dispositif d'assistance s'appuiera sur les structures existantes. Les numéros d'appel figurant sur les déclarations (rubrique « pour tout renseignement, vous pouvez contacter... ») seront donc des lignes dédiées des centres des impôts foncier de Chinon, Loches ou Tours. La Balf dédiée à la révision (ddfip37.pgf.revision@dgfip.finances.gouv.fr) sera gérée par la division des particuliers et des professionnels (Sigrid Brouillat), qui redistribuera les questions des usagers sur les cellules d'assistance compétentes.

En raison du nombre de leurs locaux et de leur dispersion sur tout le département, les grands comptes auront un correspondant unique. L'expérimentation a montré que ces propriétaires maîtrisaient parfois mal la consistance de leur parc immobilier et qu'ils rencontraient souvent des difficultés pour identifier et recenser leurs locaux.

Pour les aider et faciliter leurs démarches :

- un rendez-vous sera proposé très rapidement aux 22 propriétaires de plus de 49 locaux ;
- une réunion d'information sera organisée à l'attention des 51 propriétaires possédant entre 20 et 49 locaux (éventuellement en plusieurs séances).

2.3. Les travaux à mener après la campagne déclarative

La révision implique une double saisie pendant deux ans (2013 et 2014) : une première mise à jour pour les impositions TF, selon les anciennes modalités, et une seconde pour prendre en compte les déclarations "révision".

Elle implique également la gestion de la relance des défaillants.