

2020

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR

renvoyé à la Commission des finances,
de l'économie générale et du contrôle budgétaire,

présenté au nom de M. Édouard PHILIPPE
Premier ministre

par

M. Bruno LE MAIRE
Ministre de l'économie et des finances

et par

M. Gérard DARMANIN
Ministre de l'action
et des comptes publics

Assemblée nationale
Constitution du 4 octobre 1958
Quinzième législature

Enregistré à la présidence
de l'Assemblée nationale
le 27 septembre 2019
N° 2272



Article 52 :**Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH) et simplification des procédures d'évaluation des locaux professionnels**

- (1) I. – Les conditions de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile mentionnés aux articles 1496 et 1497 du code général des impôts, retenues pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles, sont fixées par le présent article.
- (2) II. – A. – Les propriétés mentionnées au I sont classées dans les quatre sous-groupes suivants :
- (3) 1° Les maisons individuelles ;
- (4) 2° Les appartements situés dans les immeubles collectifs ;
- (5) 3° Les locaux d'habitation qui présentent des caractéristiques exceptionnelles ;
- (6) 4° Les dépendances isolées.
- (7) Les propriétés des sous-groupes mentionnés aux 1° et 2° sont classées par catégorie en fonction de leur consistance. Les dépendances du sous-groupe mentionné au 4° sont classées par catégorie en fonction de leur utilisation. Ces catégories de locaux sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.
- (8) B. – 1. La valeur locative de chaque propriété ou fraction de propriété, au sens des dispositions de l'article 1494 du code général des impôts, mentionnée aux 1°, 2° et 4° du A du présent II est déterminée en fonction de l'état du marché locatif à la date de référence du 1^{er} janvier 2023, sous réserve de la mise à jour prévue au IV.
- (9) Elle est obtenue par application d'un tarif par mètre carré, déterminé conformément au 2 du présent B, à la consistance du local définie au 3 du présent B.
- (10) 2. 1° Il est constitué, dans chaque département, un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou sections cadastrales de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène.
- (11) 2° Les tarifs par mètre carré sont déterminés sur la base des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation, par catégorie de propriétés.
- (12) Pour la détermination de ces tarifs, il n'est pas tenu compte des loyers des locaux donnés en location, à la date de référence mentionnée au 1 du présent B :
- (13) a) Par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et attribués sous condition de ressources ;
- (14) b) Sous le régime de la réglementation des loyers, établie par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.
- (15) Lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être retenus, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation.
- (16) À défaut d'éléments suffisants ou pouvant être retenus au sein du même secteur d'évaluation, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués pour des propriétés de la même catégorie ou, à défaut, du même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de loyer similaires dans le département ou, à défaut, dans un autre département.
- (17) Les tarifs par mètre carré peuvent être majorés ou minorés par application d'un coefficient de localisation de 1,1, 1,15, 1,2 ou 1,3 ou de 0,7, 0,8, 0,85 ou 0,9 destiné à tenir compte de la situation particulière de la parcelle d'assise de la propriété au sein du secteur d'évaluation.
- (18) 3. La consistance des propriétés ou fractions de propriété relevant des sous-groupes mentionnés aux 1° et 2° du A du présent II s'entend de la surface réelle, mesurée au sol entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur, majorée de la superficie au sol de leurs dépendances, affectée de coefficients fixés par décret, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques.

- (19) Pour les propriétés ou fractions de propriété relevant du sous-groupe mentionné au 4° du même A, la consistance s'entend de la superficie au sol.
- (20) C. – 1. La valeur locative des locaux d'habitation qui présentent des caractéristiques exceptionnelles mentionnés au 3° du A du présent II est déterminée par voie d'appréciation directe, en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété, telle qu'elle serait constatée si elle était libre de toute location ou occupation à la date de référence définie au 2 du présent C.
- (21) À défaut, la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété est déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence par comparaison avec celle qui ressort de transactions relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstruction de la propriété à la date de référence précitée.
- (22) 2. La valeur locative des propriétés et fractions de propriétés mentionnées au 1 du présent C est, sous réserve de la mise à jour prévue au IV, déterminée au 1^{er} janvier 2023 ou, pour celles créées après cette date, au 1^{er} janvier de l'année de leur création.
- (23) III. – A. – 1. La commission départementale des valeurs locatives prévue à l'article 1650 B du code général des impôts dispose d'un délai de trois mois à compter de la date à laquelle lui sont remis les avant-projets élaborés par l'administration pour établir des projets de :
- (24) a) Délimitation des secteurs d'évaluation prévus au B du II ;
- (25) b) Tarifs déterminés en application du B du même II ;
- (26) c) Définition des parcelles auxquelles s'applique le coefficient mentionné au dernier alinéa du 2 du B du même II.
- (27) 2. Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois mentionné au 1, l'administration transmet les projets établis par la commission mentionnée au même 1 ou, à défaut, les avant-projets mentionnés au même 1 aux commissions communales des impôts directs prévues à l'article 1650 du code général des impôts.
- (28) La situation des communes est appréciée au 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les commissions communales sont saisies.
- (29) 3. À compter de la réception de ces projets ou de ces avant-projets, la commission communale dispose d'un délai de deux mois pour transmettre son avis à la commission départementale des valeurs locatives. Cet avis est réputé favorable si la commission ne s'est pas prononcée dans ce délai.
- (30) S'il y a accord entre les commissions communales consultées et la commission départementale des valeurs locatives, cette dernière arrête les secteurs d'évaluation, les tarifs applicables et les coefficients de localisation.
- (31) 4. En cas de désaccord persistant pendant plus de deux mois, après réception des avis mentionnés au premier alinéa du 3, entre la commission départementale des valeurs locatives et l'une des commissions communales consultées, les secteurs d'évaluation, les tarifs et les coefficients de localisation sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département. Si la décision du représentant de l'Etat dans le département s'écarte de celle de la commission départementale des valeurs locatives, elle est assortie d'une motivation.
- (32) B. – Lorsque les décisions relatives aux secteurs et aux tarifs prises par la commission départementale des valeurs locatives ne sont manifestement pas conformes au 2 du B du II, l'administration fiscale saisit, avant leur notification ou publication, la commission départementale des valeurs locatives afin qu'elle élabore de nouveaux secteurs ou de nouveaux tarifs.
- (33) À défaut de nouveaux secteurs ou de nouveaux tarifs conformes dans un délai de deux mois, le représentant de l'Etat dans le département arrête ces secteurs ou ces tarifs. Si la décision du représentant de l'Etat dans le département s'écarte de celle de la commission départementale des valeurs locatives, elle est assortie d'une motivation.
- (34) C. – Lorsque l'annulation par la juridiction administrative d'une décision prise par la commission départementale des valeurs locatives ou d'un arrêté préfectoral conduit à l'absence de secteurs d'évaluation, de tarifs ou de coefficients de localisation applicables au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, cette commission prend de nouvelles décisions dans les conditions prévues aux A et B.
- (35) Les nouveaux secteurs d'évaluation, tarifs ou coefficients de localisation se substituent alors à ceux primitivement fixés.
- (36) D. – Les décisions prises en application des 3 et 4 du A et du B sont publiées et notifiées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

- (37) E. – Le présent III s'applique à compter du 1^{er} janvier 2025.
- (38) IV. – A. – Les tarifs de chaque catégorie dans chaque secteur d'évaluation définis au 2 du B du II sont mis à jour par l'administration fiscale à partir de l'évolution des loyers constatés dans les déclarations prévues à l'article 1496 *ter* du code général des impôts chaque année à compter de l'année qui suit celle de la prise en compte des résultats de la révision pour l'établissement des bases. Ces tarifs sont mis à jour chaque année dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
- (39) Lorsque ces loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent, compte tenu de leur montant par rapport au montant du loyer moyen du secteur d'évaluation, être retenus, ces tarifs sont mis à jour dans les conditions prévues au deuxième alinéa du D du présent IV.
- (40) Ces tarifs sont publiés et notifiés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
- (41) Lorsque de nouveaux tarifs sont créés, ils sont établis conformément aux modalités fixées au B du II à la date de référence du 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la création du tarif et arrêtés conformément au III du présent article.
- (42) B. – La troisième et la cinquième année qui suivent celle du renouvellement général des conseils municipaux, la commission départementale des valeurs locatives prévue à l'article 1650 B du code général des impôts peut se réunir afin de modifier l'application des coefficients de localisation mentionnés au 2 du B du II après avis des commissions communales des impôts directs prévues à l'article 1650 du même code.
- (43) Par exception, elle peut également se réunir l'année qui suit celle de la prise en compte de la révision prévue au I dans les bases d'imposition.
- (44) Les décisions de la commission sont publiées et notifiées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et doivent être transmises à l'administration fiscale avant le 31 décembre de l'année précédant celle de leur prise en compte pour l'établissement des bases.
- (45) C. – L'année qui suit celle du renouvellement général des conseils municipaux, il est procédé :
- (46) 1. Dans les conditions mentionnées au B du II, à la délimitation des secteurs d'évaluation mentionnés au A du présent IV, à la fixation des nouveaux tarifs déterminés conformément au B du même IV et à la définition des parcelles auxquelles s'applique un coefficient de localisation mentionné au même B ;
- (47) 2. Le cas échéant, à la création de nouveaux sous-groupes et catégories de locaux prévus au B du II.
- (48) Le présent C s'applique à compter du 1^{er} janvier 2029.
- (49) D. – La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est mise à jour chaque année par application du tarif par mètre carré, déterminé conformément au A du présent IV, à la surface pondérée du local définie au 3 du B du II.
- (50) La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I évaluées par voie d'appréciation directe prévue au C du II est mise à jour, chaque année, par application d'un coefficient égal à celui de l'évolution, au niveau départemental, des loyers constatés dans les déclarations prévues à l'article 1496 *ter* du code général des impôts pour les locaux d'habitation relevant des catégories qui regroupent le plus grand nombre de locaux et qui, ensemble, représentent au total plus de la moitié des locaux du département.
- (51) E. – Les décisions prises en application des III et IV ne peuvent pas être contestées à l'occasion d'un litige relatif à la valeur locative d'une propriété bâtie.
- (52) V. – A. – Les résultats de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation mentionnée au I sont pris en compte à compter de l'établissement des bases au titre de l'année 2026, dans les conditions prévues au B.
- (53) B. – En vue de l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la contribution foncière des entreprises, de la taxe mentionnée à l'article 1407 du code général des impôts et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est corrigée par un coefficient de neutralisation.
- (54) Ce coefficient est égal, pour chaque taxe et chaque collectivité territoriale, au rapport entre, d'une part, la somme des valeurs locatives non révisées au 1^{er} janvier 2026 des propriétés bâties mentionnées au I imposables au titre de cette année dans son ressort territorial et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées de ces mêmes propriétés à la même date.

- (55) Le coefficient de neutralisation déterminé pour chacune de ces taxes s'applique également pour l'établissement de leurs taxes annexes.
- (56) Les coefficients déterminés pour une commune s'appliquent aux bases imposées au profit des établissements publics de coopération intercommunale dont elle est membre.
- (57) VI. – Pour l'exécution de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, les propriétaires des biens mentionnés au I qui sont donnés en location sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1^{er} juillet 2023, les informations relatives à chacune de leurs propriétés.
- (58) Cette déclaration est souscrite par voie électronique, à l'exception des propriétaires personnes physiques dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet ou qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique.
- (59) Les modalités d'application du présent VI sont fixées par arrêté des ministres chargés des finances et du budget.
- (60) VII. – Le Gouvernement transmet au Parlement, au plus tard le 1^{er} septembre 2024, un rapport retraçant les conséquences de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation pour les contribuables, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et l'Etat. Ce rapport examine les modalités selon lesquelles la révision s'effectue à produit fiscal constant pour les collectivités territoriales. Il mesure notamment :
- (61) 1. Les transferts de fiscalité entre les catégories de contribuables ;
- (62) 2. L'impact de la révision sur les potentiels financier et fiscal des collectivités territoriales, la répartition des dotations de l'Etat et les instruments de péréquation.
- (63) Pour les immeubles d'habitations à loyer modéré attribuées sous condition de ressources et les locaux assimilés, le rapport examine les solutions alternatives à l'application à ces locaux des tarifs déterminés en application du II.
- (64) Il examine également l'opportunité et les conséquences de la mise en place d'un dispositif qui adapte l'évaluation de la propriété ou fraction de propriété en fonction de ses spécificités.
- (65) Enfin, ce rapport propose les modalités de mise en place et de sortie des dispositifs de neutralisation et d'atténuation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et d'habitation.
- (66) VIII. – Pour l'application des dispositions des I à VII :
- (67) A. – Le territoire de la métropole de Lyon est, avec le territoire du département du Rhône, assimilé au territoire d'un département ;
- (68) B. – Le territoire de la Ville de Paris est assimilé au territoire d'un département.
- (69) IX. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- (70) A. – Au I de l'article 1406, après les mots : « de l'article 1498 », sont insérés les mots : «, pour les changements de catégorie des propriétés bâties mentionnées au I de l'article XX de la loi n° 2019-XX du XX de finances pour 2020 » ;
- (71) B. – Après l'article 1496 *bis*, il est inséré un article 1496 *ter* ainsi rédigé :
- (72) « Art. 1496 *ter*. – Les propriétaires des biens mentionnés à l'article 1496 qui sont loués sont tenus de déclarer à l'administration, avant le 1^{er} juillet de chaque année, les informations relatives aux biens loués et au montant du loyer au 1^{er} janvier de l'année de déclaration selon des modalités fixées par un arrêté du ministre chargé du budget.
- (73) « Cette déclaration est souscrite par voie électronique, à l'exception des propriétaires personnes physiques dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès internet ou qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique. » ;
- (74) C. – À l'article 1504 :
- (75) 1° Au premier alinéa du 1, au premier alinéa du 2, aux premier et second alinéas du 3 et au 4 du I, au premier alinéa du III et au premier alinéa du IV, après les mots : « commission départementale des valeurs locatives », les mots : « des locaux professionnels » sont supprimés ;
- (76) 2° Au I :
- (77) a) Au premier alinéa des 1 et 2, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois » ;
- (78) b) Au premier alinéa du 3, les mots : « trente jours » sont remplacés par les mots : « deux mois » ;

- (79) c) Au 4 :
- (80) i) Les mots : « d'un » sont remplacés par les mots : « de deux » ;
- (81) ii) Après la première occurrence du mot : « consultées, », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « les secteurs d'évaluation, les tarifs et les coefficients de localisation sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département. Si la décision du représentant de l'Etat dans le département s'écarte de celle de la commission départementale des valeurs locatives, elle est assortie d'une motivation. Ces décisions sont publiées et notifiées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. » ;
- (82) 3° Le II est abrogé ;
- (83) 4° Au III :
- (84) a) Au premier alinéa, les mots : « ou la commission départementale des impôts directs locaux » sont supprimés et la deuxième occurrence des mots : « impôts directs locaux » est remplacée par les mots : « valeurs locatives » ;
- (85) b) Au deuxième alinéa, les mots : « trente jours » sont remplacés par les mots : « deux mois » et les mots : « impôts directs locaux » sont remplacés par les mots : « valeurs locatives » ;
- (86) 5° Au premier alinéa du IV, les mots : « la commission départementale des impôts directs locaux ou » sont supprimés et les mots : « ces commissions prennent » sont remplacés par les mots : « cette commission prend » ;
- (87) D. – La première phrase du II de l'article 1518 *ter* est remplacée par la phrase suivante :
- (88) « La troisième et la cinquième année qui suivent celle du renouvellement général des conseils municipaux, la commission départementale des valeurs locatives prévue à l'article 1650 B peut se réunir afin de modifier l'application des coefficients de localisation mentionnés au 2 du B du II après avis des commissions communales ou intercommunales des impôts directs respectivement prévues aux articles 1650 et 1650 A. » ;
- (89) E. – Dans l'intitulé du I *ter* du chapitre premier du titre II de la troisième partie du livre premier, les mots : « des locaux professionnels et des impôts directs locaux » sont supprimés ;
- (90) F. – Au 1 de l'article 1650 :
- (91) 1° Au troisième alinéa, les mots : « 25 ans au moins » sont remplacés par les mots : « 18 ans révolus » ;
- (92) 2° Les quatrième et cinquième alinéas sont supprimés ;
- (93) G. – Le troisième alinéa du 1 de l'article 1650 A est supprimé ;
- (94) H. – A l'article 1650 B :
- (95) 1° Après chaque occurrence des mots : « commission départementale des valeurs locatives », les mots : « des locaux professionnels » sont supprimés ;
- (96) 2° Au premier alinéa :
- (97) a) Après la troisième occurrence du mot : « département », la fin de la première phrase est supprimée ;
- (98) b) La deuxième phrase est supprimée ;
- (99) I. – L'article 1650 C est abrogé ;
- (100) J. – A l'article 1729 C, les mots : « et au XVII de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 » sont remplacés par les mots : « , à l'article 1496 *ter*, au XVII de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 et au VII de l'article XX de la loi n° 2019-XXXX du XXXX de finances pour 2020 ».
- (101) X. – A. – Le B du IX s'applique à compter du 1^{er} janvier 2024.
- (102) B. – Par dérogation au III de l'article 1518 *ter* du code général des impôts, les opérations prévues au III du même article qui doivent être réalisées à la suite du prochain renouvellement des conseils municipaux sont réalisées la deuxième année suivant ce renouvellement.

Exposé des motifs

Le présent article a pour objet de fixer les modalités de la révision de la valeur locative des locaux d'habitation (RVLLH) utilisée pour l'établissement des impôts directs locaux et qui repose toujours sur les loyers constatés en 1970.

Le lancement de cette révision intervient après la révision de la valeur locative des locaux professionnels (RVLLP) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017 et après une phase expérimentation menée en 2015 dans 5 départements. Tout comme la RVLLP, elle se déroulera en deux étapes : une révision initiale, reflétant la situation actuelle, et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, permettant de prendre en compte au fur et à mesure les évolutions du marché locatif.

La révision initiale permettra d'actualiser les bases d'imposition des locaux d'habitation en fonction des valeurs réelles des baux constatées sur le marché locatif. Le mode de calcul des valeurs locatives en résultant sera simplifié, en particulier par l'abandon de la notion de local de référence et grâce à la mise en place d'une grille tarifaire. La révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective.

Au premier semestre de l'année 2023, les propriétaires bailleurs de locaux d'habitation déclareront à l'administration les loyers pratiqués.

Sur la base des données collectées, le Gouvernement présentera au Parlement, avant le 1^{er} septembre 2024, un rapport qui exposera les impacts de cette révision pour les contribuables, les collectivités territoriales et l'État. Ce rapport précisera également les modalités de prise en compte du marché locatif social dans l'élaboration des paramètres collectifs d'évaluation, l'opportunité d'un ajustement des évaluations individuelles pour tenir compte des éventuelles disparités de loyers entre les locaux d'un même immeuble ainsi que les modalités de mise en place et de sortie des dispositifs d'accompagnement de la réforme qui seront jugées nécessaires. Ces dispositifs d'accompagnement pourront notamment consister en un lissage pluriannuel des effets de la révision.

En 2025, les commissions locales se réuniront pour arrêter les nouveaux secteurs et tarifs qui serviront de base aux nouvelles valeurs locatives qui s'appliqueront à partir des impositions établies à compter du 1^{er} janvier 2026.

Un accompagnement comparable à celui prévu pour la RVLLP sera mis en œuvre en concertation avec les collectivités locales et les représentants des contribuables (précisions doctrinales, suivi de la mise à jour annuelle...).

Enfin, s'agissant de l'évaluation des locaux professionnels, le présent article propose des mesures de simplification en allégeant les travaux des commissions locales et en rendant biennale la mise à jour des coefficients de localisation. En outre, la mise à jour des paramètres collectifs d'évaluation à la suite du prochain renouvellement des conseils municipaux est reportée d'une année.