

De la valeur locative 70 à la valeur locative actualisée

Article publié sur support.mon-territoire.fr

De 1970 à nos jours

La loi prévoit que les valeurs locatives cadastrales, fixées à la date de référence du 1er janvier 1970 (propriétés bâties) ou du 1er janvier 1961 (propriétés non bâties) sont **actualisées tous les 3 ans et revalorisées chaque année entre deux actualisations** pour tenir compte de l'évolution des loyers depuis ces deux dates.

En fait, **cette actualisation n'est intervenue qu'une seule fois en 1980 et ses résultats n'ont été intégrés que dans les rôles de taxe foncière et de taxe d'habitation** : la date de référence retenue pour l'actualisation a été fixée au 1er janvier 1978 (art. 1518 III du CGI). Les actualisations suivantes ont été remplacées par une majoration forfaitaire.

C'est donc la **valeur locative actualisée au 01/01/1978** qui est retenue pour les impositions établies à compter de 1980.

- pour les propriétés **bâties** : la valeur locative de 1970 a été corrigée par un coefficient correspondant à l'évolution des loyers entre le 1-1-1970 et le 1-1-1978 ;
- pour les propriétés **non bâties** : la valeur locative de 1961 a été corrigée par un coefficient correspondant à l'évolution des loyers entre le 1-1-1961 et le 1-1-1978.

Toutefois par dérogation, les valeurs locatives des sols, terrains et bâtiments industriels existant au 1er janvier 1978 et évalués à partir du prix de revient (méthode comptable), ainsi que des locaux évalués selon un barème (art. 1501 du CGI), ont été majorées forfaitairement d'un tiers (art. 1518-III du CGI) : soit en pratique : $VL \times 4/3$.

Exemple

	CALCUL	MONTANT
Valeur Locative 70 (VL70) déterminée à partir de la déclaration du propriétaire ou rédigée d'office par l'administration		1 000 €
Actualisation 1980 (sauf pour les DOM) - Application d'un coefficient départemental (dans notre exemple l'Hérault)	X 1.49	
Valeur Locative actualisée (VL80)		1 490 €
Revalorisation annuelle - Application d'un coefficient annuel voté dans la loi de finances	(coefficient amalgamé 2013) X 3,022	



	CALCUL	MONTANT
Valeur Locative revalorisée		4 502 €
Abattement de 50%	X 0.5	
Revenu cadastral : Base d'imposition de l'année 2012		2 251 €.

COEFFICIENT D'ACTUALISATION

Le coefficient de majoration mesure l'évolution des loyers dans chaque département entre 1970 et 1978.

Il existe un coefficient unique par département (à l'exception de la Côte-d'Or où ont été fixés 2 coefficients) pour :

- d'une part, les locaux d'habitation, les locaux professionnels et leurs dépendances, et les locaux non affectés à l'habitation mais imposables à la taxe d'habitation des organismes sans but lucratif ;
- d'autre part, les locaux commerciaux et assimilés, les locaux industriels évalués selon la méthode particulière et les maisons exceptionnelles autres que les locaux d'habitation.

Départements	Numéro département	Locaux d'habitation, locaux professionnels et leurs dépendances codes affectation H, K, P ou S	Locaux commerciaux et assimilés, locaux industriels évalués selon la méthode particulière, maisons exceptionnelles codes affectation C ou L, A ou E
Ain	1	1,6	1,99
Aisne	2	1,75	2
Allier	3	1,6	1,9
Alpes-de-Hautes-Provence	4	1,65	1,74
Hautes-Alpes	5	1,67	2,01
Alpes-Maritimes	6	1,55	2,03
Ardèche	7	1,59	1,85
Ardennes	8	1,72	2,25



Départements	Numéro département	Locaux d'habitation, locaux professionnels et leurs dépendances codes affectation H, K, P ou S	Locaux commerciaux et assimilés, locaux industriels évalués selon la méthode particulière, maisons exceptionnelles codes affectation C ou L, A ou E
Ariège	9	1,6	1,87
Aube	10	1,6	1,93
Aude	11	1,55	1,73
Aveyron	12	1,73	1,8
Bouches-du-Rhône	13	1,6	2
Calvados	14	1,66	2,19
Cantal	15	1,6	1,9
Charente	16	1,68	1,83
Charente-Maritime	17	1,69	1,87
Cher	18	1,57	1,99
Corrèze	19	1,67	2,07
Côte-d'Or	21	1,57	2,06
Côte-d'Or, Dijon,Chenôvre,Chevigny-Saint-Sauveur,Fontaine-lès-Dijon,Longvic,Quét	21bis	1,57	2,06
Côtes-d'Armor	22	1,72	2,06
Creuse	23	1,63	1,81
Dordogne	24	1,62	1,81
Doubs	25	1,7	2,28



Départements	Numéro département	Locaux d'habitation, locaux professionnels et leurs dépendances	Locaux commerciaux et assimilés, locaux industriels évalués selon la méthode particulière, maisons exceptionnelles
		codes affectation H, K, P ou S	codes affectation C ou L, A ou E
Drôme	26	1,7	2,1
Eure	27	1,75	2,2
Eure-et-Loire	28	1,57	2,09
Finistère	29	1,7	1,95
Corse-du-Sud	2A	1,48	1,93
Haute-Corse	2B	1,58	1,77
Gard	30	1,5	1,9
Haute-Garonne	31	1,49	1,88
Gers	32	1,41	1,75
Gironde	33	1,65	2,04
Hérault	34	1,49	1,88
Ille-et-Vilaine	35	1,57	1,87
Indre	36	1,6	1,8
Indre-et-Loire	37	1,57	1,92
Isère	38	1,63	2
Jura	39	1,65	1,96
Landes	40	1,7	1,87
Loir-et-Cher	41	1,59	1,94
Loire	42	1,68	2,1



Départements	Numéro département	Locaux d'habitation, locaux professionnels et leurs dépendances codes affectation H, K, P ou S	Locaux commerciaux et assimilés, locaux industriels évalués selon la méthode particulière, maisons exceptionnelles codes affectation C ou L, A ou E
Haute-Loire	43	1,65	1,79
Loire-Atlantique	44	1,65	2,06
Loiret	45	1,64	2,09
Lot	46	1,73	1,94
Lot-et-Garonne	47	1,57	1,84
Lozère	48	1,5	1,8
Maine-et-Loire	49	1,63	2,13
Manche	50	1,7	1,85
Marne	51	1,62	2,15
Haute-Marne	52	1,59	2,4
Mayenne	53	1,59	1,8
Meurthe-et-Moselle	54	1,63	1,96
Meuse	55	1,7	1,94
Morbilhan	56	1,57	2,03
Moselle	57	1,76	1,91
Nièvre	58	1,74	1,98
Nord	59	1,69	2,02
Oise	60	1,78	2
Orne	61	1,7	2,18



Départements	Numéro département	Locaux d'habitation, locaux professionnels et leurs dépendances codes affectation H, K, P ou S	Locaux commerciaux et assimilés, locaux industriels évalués selon la méthode particulière, maisons exceptionnelles codes affectation C ou L, A ou E
Pas-de-Calais	62	1,77	2,05
Puy-de-Dôme	63	1,54	1,91
Pyrénées-Atlantiques	64	1,7	1,85
Hautes-Pyrénées	65	1,69	2
Pyrénées-Orientales	66	1,62	1,9
Bas-Rhin	67	1,67	2,1
Haut-Rhin	68	1,69	2,08
Rhône	69	1,63	2,04
Haute-Saône	70	1,66	2,2
Saône-et-Loire	71	1,67	2,15
Sarthe	72	1,63	2,13
Savoie	73	1,63	2,04
Haute-Savoie	74	1,6	1,96
Ville-de-Paris	75	1,85	2,23
Seine-Maritime	76	1,73	2,2
Seine-et-Loire	77	1,67	2,23
Yvelines	78	1,73	1,93
Deux-Sèvres	79	1,59	1,79
Somme	80	1,75	1,9



Départements	Numéro département	Locaux d'habitation, locaux professionnels et leurs dépendances	Locaux commerciaux et assimilés, locaux industriels évalués selon la méthode particulière, maisons exceptionnelles
		codes affectation H, K, P ou S	codes affectation C ou L, A ou E
Tarn	81	1,54	1,88
Tarn-et-Garonne	82	1,52	1,83
Var	83	1,62	2,06
Vaucluse	84	1,6	2,04
Vendée	85	1,52	1,91
Vienne	86	1,55	1,78
Haute-Vienne	87	1,67	2,03
Vosges	88	1,67	1,97
Yonne	89	1,65	2,08
Territoire-de-Belfort	90	1,74	2,1
Essonne	91	1,71	1,98
Hauts-de-Seine	92	1,77	2,13
Seine-St-Denis	93	1,68	2,08
Val-de-Marne	94	1,7	2,05
Val-d'Oise	95	1,7	2,25

COEFFICIENT D'AUGMENTATION FORFAITAIRE

Le coefficient de majoration cumulé mesure l'évolution des loyers entre 1978 à nos jours. Le coefficient est publié chaque année dans la loi de finances.



Année de référence	Année imposition	Coefficient de MAJ en métropole	Coefficient de MAJ cumulé en métropole	Coefficient de MAJ dans les DOM	Coefficient de MAJ cumulé dans les DOM
1971	1981	1,1	1,1	0	0
1980	1982	1,11	1,221	1,11	1,11
1981	1983	1,13	1,38	1,13	1,254
1982	1984	1,12	1,545	1,12	1,404
1983	1985	1,08	1,67	1,08	1,516
1984	1986	1,08	1,756	1,08	1,637
1985	1987	1,05	1,815	1,05	1,719
1986	1988	1,03	1,875	1,03	1,771
1987	1989	1,04	1,922	1,04	1,842
1988	1990	1,01	1,966	1,01	1,86
1989	1991	1,03	2,109	1,03	1,916
1990	1992	1,01	2,13	1,01	1,936
1991	1993	1,03	2,194	1,03	1,995
1992	1994	1,03	2,26	1,03	2,054v
1993	1995	1,02	2,305	1,02	2,095
1994	1996	1,01	2,328	1,01	2,116
1995	1997	1,01	2,351	1,01	2,138
1996	1998	1,011	2,376	1,011	2,161
1997	1999	1,01	2,399	1,01	2,183
1998	2000	1,01	2,425	1,01	2,205
1999	2001	1,01	2,449	1,01	2,227
2000	2002	1,01	2,473	1,01	2,249



Année de référence	Année imposition	Coefficient de MAJ en métropole	Coefficient de MAJ cumulé en métropole	Coefficient de MAJ dans les DOM	Coefficient de MAJ cumulé dans les DOM
2001	2003	1,015	2,511	1,015	2,283
2002	2004	1,015	2,549	1,015	2,317
2003	2005	1,018	2,594	1,018	2,359
2004	2006	1,018	2,641	1,018	2,401
2005	2007	1,018	2,698	1,018	2,444
2006	2008	1,016	2,732	1,016	2,483
2007	2009	1,025	2,8	1,025	2,545
2008	2010	1,012	2,848	1,012	2,576
2009	2011	1,02	2,893	1,02	2,688
2010	2012	1,018	2,959	1,018	2,741
2011	2013	1,018	2,995	1,018	2,788
2012	2014	1,009	3,022	1,009	2,813
2013	2015	1,009	3,049	1,009	2,838

