

La notion de valeur locative

Article publié sur support.mon-territoire.fr

La notion de "Valeur locative cadastrale" est la notion fondamentale de la fiscalité directe locale : en effet, elle est utilisée seule ou avec d'autres éléments pour le calcul de la base de chacun des impôts directs locaux.

La valeur locative correspond au loyer annuel théorique que pourrait procurer un immeuble (bâti ou non bâti) inscrit au cadastre, s'il devait être loué dans les conditions normales du marché supposé équilibré et concurrentiel.

Elle est calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970, pour les propriétés bâties, et de celui de 1961 pour les propriétés non bâties.

Dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion), la valeur locative cadastrale des propriétés bâties et non bâties est calculée à partir des conditions du marché de 1975.

Pour tenir compte de l'érosion monétaire et de l'évolution des loyers depuis ces opérations de révision, la valeur locative cadastrale est modifiée par des coefficients forfaitaires dits d'actualisation (sauf pour les DOM) et de revalorisation.

L'évaluation foncière des propriétés bâties est faite pour toute fraction de propriété faisant l'objet d'une utilisation distincte, c'est-à-dire par local ou partie de local lorsque celui-ci est à usage multiple (exemple : habitation et commerce).

Les valeurs locatives des biens imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties sont évaluées actuellement en retenant comme date de référence : le 1-1-1970 en métropole, le 1-1-1975 dans les DOM.

La révision foncière de 1970

Les valeurs locatives des locaux (habitation ou à usage professionnel ou commercial) ont été fixées après consultation des commissions communales ou départementales des impôts directs lors des opérations de révision foncière.

L'opération de révision a consisté, après étude du marché locatif communal :

- à déterminer des zones homogènes du point de vue locatif, puis, dans chacune des zones :
- à choisir les locaux représentatifs de chaque catégorie de locaux présents sur le territoire communal, afin de constituer une nomenclature de classement ;
- à fixer, suivant le cas, des tarifs ou des valeurs locatives de référence par catégorie de local. Ce tarif ou cette valeur locative de référence exprime une valeur au mètre carré pondéré. Il est calculé à partir d'actes de location représentatifs du marché normal ;
- à procéder au classement et à l'évaluation de tous les locaux, conformément à des règles d'évaluation déterminées, et par rapport aux termes de référence définis ci-dessus.

La valeur locative des locaux qui ont été construits après la révision est déterminée par comparaison avec celle des locaux de référence de la catégorie dans laquelle ils sont classés : ces locaux sont rattachés à une catégorie de la nomenclature de classement déjà établie (ou le cas échéant à une nouvelle catégorie qui peut être créée). Il leur est donc attribué une valeur locative 1970 (1975 dans les DOM).

HISTORIQUE

Années	Actions
1970	Recensement général (1975 dans les DOM)

Envoi à l'ensemble des propriétaires d'un formulaire de demande de description de leur bien - Arrêt



Années	Actions
	des prix au m ² par catégorie
	Dépouillement des déclarations sur le principe du loyer théorique annuel
	Prise en compte des changements physiques déclarés + le travail de la CCID
1980	Actualisation artificielle, se traduisant par un coefficient prenant en compte l'évolution départementale des loyers de 1970 à 1978
1981	Revalorisation forfaitaire annuelle des bases
1990	Projet de recensement général, abandonné pour la raison d'un transfert de charge entre différentes catégories de contribuables jugés trop importantes
1992	Instauration de la procédure Lore, échange informatique des dépôts de permis de construire entre la DDE et la DGI
A nos jours	

Constats

Le dernier recensement (inventaire) date de plus de 40 ans. Depuis, les caractéristiques physiques des biens ont changé ainsi que leur environnement. Les secteurs locatifs décidés en 1970 par homogénéité des quartiers ne sont plus représentatifs du tissu local actuel.

Les locaux de référence ont disparu et n'ont pas toujours été remplacés.

Les éléments de confort ont changé :

- généralisation du chauffage central
- généralisation des salles d'eau

20 ans sans protocole d'échange d'informations automatique entre l'urbanisme et la fiscalité de 1970 à 1992.

BILAN DE LA SITUATION

Aujourd'hui, la valeur locative fiscale au m² d'un logement ne correspond plus :

- à celle du loyer fixé par le propriétaire à son locataire,
- au prix locatif moyen constaté dans la commune ou dans le quartier.

DÉFINITIONS

Les locaux

Les immeubles sont répartis suivant leurs caractéristiques principales en 2 groupes : les locaux d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et les établissements industriels.

-Le groupe des locaux d'habitation ou à usage professionnel ou commercial comprend :

- les locaux d'habitation ou à usage professionnel autre qu'agricole, commercial, artisanal ou industriel (logements, cabinets des membres de professions libérales, parkings rattachés à un local réservé à l'habitation)
- les locaux commerciaux (boutiques, magasins, ateliers, dépôts...) et biens divers autres que les établissements industriels (bureaux d'une entreprise, d'une association ou même d'une administration publique) ;
- les biens divers : les établissements spéciaux construits et aménagés en vue d'une destination déterminée (hôtels, salles de cinéma, hôpitaux).



-Le groupe des établissements industriels comprend :

- Les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en oeuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant.

L'évaluation

Les méthodes d'évaluation diffèrent suivant le type de local.

Groupe	Type de locaux	Type d'évaluation
Immeuble ou maison	Habitation ou à usage professionnel (logement, profession libérale)	Comparaison
	Biens divers ou monuments (hôtel, cinéma, demeure classée, gymnase)	1° Bail des immeubles loués, 2° sinon comparaison, 3° sinon appréciation directe
	Locaux commerciaux, magasins, réserves, association... et par assimilation, petits établissements industriels	1° Bail des immeubles loués, 2° sinon comparaison, 3° sinon appréciation directe
Etablissement industriel	Usines, ateliers, installations techniques...	Méthode comptable

Locaux de référence

Afin de simplifier la classification des locaux d'habitation ou à usage professionnel, des locaux de référence ont été créés. Un local par secteur, par catégorie, par nature et par type architectural a été choisi afin de servir de base de comparaison et de référence pour les contribuables.

Locaux types

Afin de simplifier la classification, des locaux types ont été créés pour les locaux commerciaux, les biens divers autres que les établissements industriels et les maisons exceptionnelles. Un local par secteur, par nature de local et par activité.

Malheureusement cette base de comparaison n'est plus efficiente 40 ans plus tard, les locaux subissant leur propre transformation indépendamment des autres.

Prix au m²

Correspond au prix du m² pondéré de la valeur locative de 1970. Ce prix est toujours utilisé comme base de référence, puis sont pris en compte les différents coefficients d'actualisation.

Obligations déclaratives de mise à jour des VL des propriétés bâties

L'article 1406 du C.G.I. prévoit que :

- * les constructions nouvelles,
 - * les changements de consistance
 - * et les changements d'affectation,
- doivent être portés à la connaissance de l'Administration fiscale par les propriétaires dans les quatre-vingt

Les changements :

- * de caractéristiques physiques
 - * d'environnement
- sont, au contraire, constatés d'office par l'Administration à partir d'informations provenant, soit de récl



Constructions nouvelles**IMPRIME**

1° Locaux d'habitation ou à usage professionnel :

* maisons individuelles

H1

* appartements

H2

* immeubles collectifs

R

2° Locaux commerciaux

C

3° Etablissements industriels :

* relevant du régime réel ou réel simplifié en matière de bénéfices industriels et commerciaux

U

* relevant du forfait

US

4° Locaux d'habitation, professionnels, commerciaux de caractère exceptionnel

ME

Changements de consistance ou d'affectation**6704 IL (1) H1 ou H2 ou C ou US ou U suivant le cas****Démolition totale suivie d'une reconstruction****IMPRIME**

Constatation du changement

H1 ou H2 (cadre spécial)

Puis déclaration de construction nouvelle

HLM et logements construits avec l'aide de l'Etat, outre les imprimés ci-dessus

(1) En pratique, on peut aussi bien déposer une déclaration H1, U, US...

Mesures relatives à la valeur locative de certains locaux et immobilisationsArticle 1501 du CGI Modifié par [LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 32](#)

I. Des modalités particulières d'évaluation peuvent être fixées par décret en Conseil d'Etat pour des catégories de locaux, établissements ou installations de caractère industriel ou commercial, lorsqu'il existe dans différentes communes des biens de cette nature présentant des caractéristiques analogues (1).

Ces modalités d'évaluation ne sont pas applicables aux immobilisations visées au premier alinéa qui sont acquises ou créées à compter du 1er janvier 1974. Ces dernières sont évaluées conformément au deuxième alinéa du 1 du II de [l'article 1517](#) (2).

II. La valeur locative des autoroutes et de leurs dépendances à la date de référence de la révision est fixée selon le tarif suivant (2) :

4,85 € par mètre linéaire pour les voies de circulation, les échangeurs et les bretelles de raccordement ;

0,61 € par mètre carré de superficie comportant un revêtement pour les aires de repos, de services, de stationnement et leurs voies d'accès ainsi que pour les zones d'élargissement des gares de péage ;

2 725,79 € pour chaque plate-forme de péage, y compris les auvents et les locaux de contrôle situés à proximité ; cette somme est augmentée de 1 166,54 € par voie de gare de péage.

III.-La valeur locative des postes d'amarrage dans les ports de plaisance à la date de la révision est fixée selon le tarif suivant :

-110 € pour les ports maritimes de la Méditerranée ;



-80 € pour les autres ports maritimes ;

-55 € pour les ports non maritimes.

Pour chaque port, ce tarif peut être, après avis des commissions communales et intercommunales des impôts directs prévues aux [articles 1650 et 1650 A](#), minoré ou majoré de 20 % ou 40 % en fonction du nombre de services et d'équipements offerts, pondéré par la capacité moyenne d'accueil d'un poste d'amarrage.

Les modalités d'application de cette modulation sont fixées par décret en Conseil d'Etat."

NOTA :

(1) Voir l'article 310 M de l'annexe II.

(2) Cette disposition revêt un caractère interprétatif.

CGI, annexe 2, Article 310 N Créé par [DÉCRET n°2014-1520 du 16 décembre 2014 - art. 1](#)

La modulation prévue au [III de l'article 1501 du code général des impôts](#) est déterminée en fonction du nombre pondéré d'équipements et de services offerts selon le barème suivant :

NOMBRE PONDÉRÉ D'ÉQUIPEMENTS et de services offerts	MODULATION
Entre 0 et 20	-40 %
Entre 21 et 40	-20 %
Entre 41 et 60	0 %
Entre 61 et 80	+ 20 %
Entre 81 et 100	+ 40 %

