

Méthode d'évaluation des valeurs locatives pour les locaux professionnels (Avant 2017)

Article publié sur support.mon-territoire.fr

Locaux professionnels

Les locaux professionnels englobent les locaux commerciaux, biens divers et établissements industriels dont le propriétaire et l'exploitant ne sont pas des entreprises relevant d'un régime réel d'imposition

Trois méthodes d'évaluation sont prévues pour la fixation de la valeur locative cadastrale :

- celle du bail pour les immeubles loués dans des conditions normales au 1er janvier 1970 (art. 1498-1o du CGI) (1) ;
- à défaut, celle de la comparaison (2) (art. 1498-2 o du CGI) pour les immeubles non loués au 1-1-1970, ou loués dans des conditions anormales, ou occupés par leur propriétaire ou un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit (conditions non représentatives du marché) ;
- celle de l'appréciation directe (art. 1498-3o du CGI) (3) : pour les immeubles ne pouvant faire l'objet de l'une des deux autres méthodes, la valeur vénale est recherchée dans les actes constituant l'origine de propriété de l'immeuble : acte de vente, déclaration de succession

(1) cette méthode concerne environ 5,5% du parc

(2) Cette méthode concerne environ 93 % des locaux

(3) Cette méthode concerne environ 1,5 % des locaux

LES LOCAUX ÉVALUÉS EN FONCTION DU BAIL 1970

L'évaluation d'un local en fonction du bail en vigueur au premier janvier 1970, est une méthode obsolète. Par principe, le nombre de locaux répondant de cette méthode doit être faible et diminuer régulièrement.

Cette situation résulte des conditions cumulatives décrites à l'article 1498-1 du CGI et imposées au géomètre pour l'utilisation de la méthode. Le local évalué doit :

- disposer d'un bail écrit ou oral au 1er janvier 1970,
- être loué dans des conditions normales, dans une fourchette de loyers moyens établie pour cette période.



Si les deux conditions sont réunies, la valeur locative 70 correspondra au montant annuel du loyer enregistré au 1er janvier 1970. Ce loyer stipulé dans le bail, est éventuellement corrigé par déduction du montant des charges du locataire et ajout des charges du propriétaire.

Ces locaux seront les plus impactés par la révision générale des locaux commerciaux dans la mesure où leur valeur locative actuelle était celle en vigueur en 1970. Sans attendre l'application de la révision en 2014, la réévaluation de ces biens est nécessaire avec application de la méthode comparative

Une attention particulière doit être portée sur les locaux dont l'année de mutation est récente. Ces mutations s'accompagnent généralement de travaux importants avec un éventuel changement d'activité. Ces raisons peuvent justifier la réévaluation du bien avec un changement de méthode d'évaluation.

Les locaux évalués par comparaison

Son utilisation, par le géomètre, est possible lorsqu'il ne s'agit ni d'un établissement industriel ni d'une habitation et qu'il n'existe pas de référence à un loyer 70. Malgré ces restrictions, l'évaluation par comparaison est centrale et peut même être considérée comme le principal instrument d'évaluation des locaux professionnels.

L'évaluation par comparaison consiste à appliquer à la surface pondérée d'un local le prix au m² attaché au local type servant de termes de comparaisons. Le choix du local type s'opère parmi une liste de locaux inscrits au procès verbal 70 des locaux commerciaux.

Il existe un PV 70 par commune avec une ventilation des locaux type par zone de commercialité. Il peut donc exister des disparités d'évaluation pour deux locaux de même nature mais situés sur des communes différentes voir des zones infra communales séparées.

La méthode sert, principalement, à l'évaluation des commerces et des locaux divers dont le propriétaire remplit une déclaration de type CBD. Cette méthode peut être utilisée également pour des établissements industriels. Dans ce cas, il s'agit d'usines simples ayant fait l'objet d'une déclaration US. Ces petits établissements ne répondent pas aux contraintes de l'évaluation comptable. Un contrôle au cas par cas de ces biens est nécessaire.

Calcul de la surface pondérée

Pour les boutiques, magasins et autres locaux similaires (cafés, restaurants, etc.)



Nature des éléments composant le local	Coefficient de pondération (à titre indicatif)
Boutiques, magasins, salles principales, etc.	1
Arrières-boutiques, réserves, débarras, dégagements, sanitaires, etc	0,33 (a)
Sous-sols aménagés	0,20 (a)
Caves et greniers	0,10 (b)

(a) Les taux de 0,33 et 0,20 peuvent être respectivement portés à 0,50 et 0,25 lorsque l'arrière-boutique ou le sous-sol constitue un élément de l'exploitation appréciable, tels qu'un laboratoire, un salon d'essayage, un petit atelier d'artisan, les locaux sanitaires des grands cafés et restaurants, etc.

(b) Le taux de 0,10 peut être porté à 0,15 lorsque la cave présente une utilité particulière pour le commerce (cave à vins, restaurants, etc.)

Pour les bureaux commerciaux, commerces en étage, ateliers

Nature des éléments composant le local	Coefficient de pondération (à titre indicatif)
Pièces principales, etc.	1
Annexes diverses, réserves, débarras, dégagements, sanitaires, etc.	0,50
Sous-sols aménagés	0,20
Caves et greniers	0,10

LES LOCAUX ÉVALUÉS PAR APPRÉCIATION DIRECTE

L'utilisation d'une telle méthode est possible pour deux situations :

La valeur locative d'un local commercial ou d'un bien divers peut être établie en dernier recours par l'utilisation de la méthode d'appréciation directe prévue à l'article 1498-3 du CGI. Cela signifie que le recours au bail de 1970 est impossible et que les termes de comparaison ne sont disponibles ni dans la commune ni hors de la commune.

L'utilisation de la méthode par appréciation directe est également retenue dans le cas d'établissements industriels exclus de droit d'une évaluation par méthode comptable



Lorsque l'administration fiscale utilise la méthode d'appréciation directe, elle se fonde sur la valeur vénale, telle que définie à l'article 324 AC annexe III du CGI. La valeur vénale est déterminée en référence à un acte de mutation ou à toute autre donnée dont la date est la plus proche possible du 1er janvier 1970.

Pour établir la valeur locative du bien, l'administration fiscale prend pour référence sa valeur vénale. A cette valeur vénale, elle applique le taux de rendement immobilier constaté dans la région du bien. Le taux généralement retenu est celui pratiqué au 1er janvier 1970. Il varie autour de 8%. L'actualisation de ce type de bien est ensuite réalisée à partir de l'indice INSEE du « coût des constructions neuves ».

