Image not found or type unknown

Reforme des valeurs locative: la révision de la méthode d'appréciation directe passée inaperçue

Fiche pratique publié le **02/04/2014**, vu **5389 fois**, Auteur : Isabelle FORICHON

Si la méthode d'évaluation de la valeur locative cadastrale par voie d'appréciation directe ne concerne que 3% des locaux, elle trouve toute son importance dans l'évaluation des établissements industriels des collectivités territoriales. La réforme des valeurs locatives initiée par la l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 englobe les locaux évalués par voie d'appréciation directe. Retours sur une méthode peu connue et dont les derniers aménagements (prévus par l'article 34 précité, modifié par la loi n°2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013) sont passés inaperçus.

L'article 1498 du code général des impôts (CGI) prévoit que la valeur locative de tous les biens, autres que ceux visés au I de l'article 1496 (locaux affectés à l'habitation et assimilés) et que les établissements industriels visés à l'article 1499, est déterminée à partir de l'une des trois méthodes suivantes:

1°pour les biens donnés en location a des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location,

2°pour les biens loués à des conditions anormales, occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est établie par comparaison à la valeur du bail au 1er janvier 1970 d'un local inscrit sur le procès verbal des évaluations communales, dit "local type",

3°lorsqu'aucune des deux méthodes précédentes ne peut être utilisée, la valeur locative est établie par voie d'appréciation directe.

Ainsi, dès lors que l'administration fiscale ne peut déterminer la valeur locative au moyen des méthodes définies au 1° et 2° de l'article 1498 du CGI, elle est fondée à utiliser la méthode d'appréciation dircete.

L'article 1500 du code précité prévoit par ailleurs que lorsque les biens ne figurent pas à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci n'est pas soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI (impôt sur les bénéfices), les biens industriels doivent être évalués selon l'une des trois méthodes prévues à l'article 1498 du même code. **C'est le cas des installations industrielles appartenant à des collectivités territoriales et exploités en régie et qui doivent être évaluée par voie d'appréciation directe.** En effet, la méthode comptable prévue à l'article 1499 du CGI ne peut s'appliquer et les deux autres méthodes d'évaluation prévues à l'article 1498 du même code sont inutilisables (il n'existe pas de therme de comparaison adéquat)**.**

La méthode d'appréciation directe consiste à appliquer un taux d'untérêt à la valeur vénale du bien, telle qu'elle serait constatée à la date de référence (le 1er janvier 1970) si l'immeuble était libre de toute location ou occupation. Les modalités de cette méthode sont définies aux articles 324 AB et 324 AC de l'annexe 3 au CGI.

La Cour Administrative d'Appel de Paris, dans sa décision du 22 octobre 2013 (n°12PA00863) donne un mode opératoire clair de cette méthode que nous reprenons ici:

"*En vertu des articles 324 AB et AC de l'annexe 3 au CGI, la valeur vénale des immeubles évalués par voie d'appréciation directe doit d'abord âtre déterminée en utilisant les données figurant dans les différents actes constituant l'origine de la propriété de l'immeuble si ces données, qui peuvent résulter notamment d'actes de cession, de déclarations de succession, d'apport en société, ou, s'agissant d'immeubles qui n'étaient pas construits en 1970, de leur valeur lors de leur première inscription au bilan, ont une date la plus proche possible de la date de référence au 1er janvier 1970*".

Le Conseil d'Etat, dans une réponse à une demande d'avis (n°297098 du 24 novembre 2006) de la cour administrative de Versailles a également précisé que, pour reconstituer la valeur vénale de l'immeuble à la date du 1er janvier 1970, il appartient à l'administration fiscale, sous le contrôle du juge d'appliquer à la valeur vénale (valeur téablie d'après les actes constitutifs de la propriété de l'immeuble ou d'après une transaction portant sur des immeubles de même nature) tout indice ou combinaison d'indices propres à retracer au mieux la variation de la valeur vénale entre la date de transaction et le 1er janvier 1970. Dans la pratique cette combinaison d'indices se résume dans le rapport entre l'indice insee du coût de la construction au 1er janvier 1970 et l'indice insee du coût de la construction à la date de construction de l'immeuble

Quant au taux d'intérêt, il est variable suivant qu'il s'agit de locaux d'habitation, de locaux affectés à un usage professionnel, de locaux affectés à une activité désinterressée ou encore de locaux commerciaux ou artisanaux. Le taux d'intérêt moyen à utiliser pour les évaluation d'une commune est porté au procès-verbal des évaluations (BOI-IF-TFB-20-10-30-30-20121210, n°410).

Il faut noter que cette méthode d'évaluation aboutit à une valeur locative bien inférieure à celle obtenue par la méthode comptable, voire à celle obtenue par comparaison. Pour les collectivités propriétaires d'établissements industriels, il est important de vérifier le bien fondé de la méthode d'évaluation utilisée.

Dans les modalités d'évaluation actuelles, la difficulté consiste principalement à la détermination du taux d'intérêt qui figure rarement, de manière détaillée, dans les procès verbaux d'évaluation et qui a donné lieu à de nombreux débats devant les tribunaux.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'article 34 de la loi n°2010-1658 qui organise la révision des valeurs locatives, simplfie le dispositif et institue l'**application d'un taux de 8% à la valeur vénale, pour tous les locaux évalués par voie d'appréciation directe.**

Pour les propriétés affectées à un service public ou d'utilité générale, le VI de l'article 34 de la loi n°2010-1658 prévoyait initialement que la valeur vénale serait réduite dans des conditions prévues par décret. La loi n°2013-1279, du 29 décembre 2013, de finances rectificative pour 2013 par son article 47 simplifie ces dispositions et instaure **une réduction de 50% de la valeur vénale des propriétés affectées partiellement ou totalement à un service public ou d'utilité générale.**

Le gouvernement a décidé, mi-décembre 2013, de définir un nouveau calendrier de déploiement de la réforme des valeurs locatives des locaux professionnels, dont la mise en oeuvre nécessitera une mesure législative. Le nouveau calendrier porte à **2016 la prise en compte des nouvelles valeurs locatives dans les bases d'imposition.**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés