

**Rapport au Comité des Finances Locales  
sur le projet de décret n°      du**

pris pour l'application du V de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 fixant les coefficients de pondération applicables à la superficie des locaux professionnels

**NOR : EFIE1116804D**

L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a fixé les modalités de révision de la valeur locative des locaux professionnels.

Cette révision comporte deux étapes : une révision initiale, permettant de disposer d'évaluations reflétant les valeurs locatives actuelles, et un dispositif de mise à jour permanente, permettant de prendre en compte les évolutions du marché au fur et à mesure qu'elles se produisent.

En outre, afin d'évaluer l'impact prévisible de cette révision, le Gouvernement présentera au Parlement, avant le 30 septembre 2011, un rapport évaluant les conséquences, notamment pour les contribuables, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et l'Etat, de la révision des valeurs locatives dans cinq départements test.

Conformément au II de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, la valeur locative de chaque local professionnel est déterminée en fonction de l'état du marché locatif.

Elle tient compte de la nature, de la destination, de l'utilisation, des caractéristiques physiques, de la situation et de la consistance de la propriété ou de la fraction de propriété. Conformément au III du même article, la valeur locative des locaux est obtenue par application d'un tarif au mètre carré à la surface pondérée du local.

Le V de la même loi précise que la surface pondérée d'un local est obtenue à partie de la superficie de ses différentes parties réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients.

La loi prévoit que ces coefficients sont déterminés par décret.

Le présent projet précise les modalités de détermination de la surface pondérée du local et définit les coefficients applicables aux différentes parties du local qui ont une valeur d'utilisation moindre par rapport à l'affectation principale de la propriété.

Ces parties seraient affectées d'un coefficient fixé à 0,5 lorsqu'elles sont couvertes et à 0,2 dans le cas contraire.

A l'instar ce qui avait été défini pour la révision de 1990, ces parties seront essentiellement :

- les lieux de rangements et de stockage (caves, greniers, dépôts couverts ou non couverts...);
- les locaux techniques annexes (chaufferies, machineries d'ascenseurs...);
- les emplacements réservés au stationnement des véhicules (garages, boxes, parkings...).

Tel est l'objet projet de décret que nous avons l'honneur de soumettre à votre avis.

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'économie,  
des finances et de l'industrie

## Décret n° du

pris pour l'application du V de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 fixant les coefficients de pondération applicables à la superficie des locaux professionnels

NOR : EFIE1116804D

**Publics concernés** : les personnes physiques ou morales propriétaires de locaux à usage professionnel ou commercial.

**Objet** : définir les modalités de calcul de la surface des locaux à usage professionnel ou commercial et les coefficients de pondération applicables aux différentes parties des locaux.

**Entrée en vigueur** : le présent décret entrera en vigueur le lendemain de sa date de publication.

**Notice** : Conformément au III de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, la valeur locative des propriétés bâties à usage professionnel ou commercial est obtenue par application d'un tarif au mètre carré à la surface pondérée du local qui est déterminée à partir de la superficie de ses différentes parties réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients fixés par décret.

Le décret a pour objet de définir les modalités de calcul de cette surface et les coefficients applicables.

**Références** : les dispositions nouvelles prévues par le présent décret pourront être consultées sur le site Légifrance ([HTTP://www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)).

**Le Premier ministre,**

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et de la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement,

Vu la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, notamment le V de son article 34,

Vu l'avis du Comité des finances locales en date du .....

**DECRETE :**

**Article 1<sup>er</sup>**

Pour l'application du V de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 susvisée, la surface pondérée d'un local est la somme, le cas échéant arrondie au mètre carré inférieur, des superficies de ses différentes parties, affectées, le cas échéant, du coefficient mentionné au troisième alinéa.

La superficie des différentes parties d'un local, y compris celle des dégagements et sanitaires, est la superficie réelle, mesurée au sol, entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur.

Lorsque l'une de ces parties a une valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale du local, la superficie de cette partie est réduite par application d'un coefficient fixé à 0,5 lorsque cette partie est couverte et à 0,2 dans le cas contraire.

## **Article 2**

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

Par le Premier Ministre :

Le ministre de l'économie, des  
finances et de l'industrie,

François BAROIN

La ministre du budget, des comptes  
publics et de la réforme de l'Etat,  
porte-parole du Gouvernement,

Valérie PECRESSE

## Fiche d'impact sur les entreprises

COÛT NET TOTAL  
DU TEXTE POUR LES  
ENTREPRISES LA  
PREMIERE ANNEE  
(en millions d'euros) :

Sans objet

### FICHE D'IMPACT SUR LES ENTREPRISES

Ministère à l'origine de la mesure : Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie

Coordonnées des personnes en charge du dossier  
Dossier suivi par Christophe DEDIEU, rédacteur  
Tél : 01 53 18 91 11  
Courriel : christophe.dedieu@dgfip.finances.gouv.fr

Date de saisine du Commissaire à la simplification :

## I. PRESENTATION GENERALE DU TEXTE ET DE SES EFFETS PREVISIBLES

### I.1. Intitulé, objectifs et principaux effets attendus

Décret simple pris pour l'application du I *Bis* de l'article 1406 du code général des impôts – Modalités de déclaration par les personnes physiques ou morales propriétaires de locaux à usage professionnel des éléments nécessaires à la mise à jour permanente des valeurs locatives

### I.2. Date de la dernière modification de la réglementation (*Détail à renseigner en partie III, point 1.3*)

Loi n° 74-645 du 18 juillet 1974 sur la mise à jour périodique des valeurs locatives servant de base aux impositions directes locales – article 4  
Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 – article 34

<b>I.3. Description générale de l'impact du texte sur les entreprises (bilan coût / avantages)</b>	
<b>Application obligatoire par les entreprises</b> x	<b>Application facultative par les entreprises</b> <input type="checkbox"/>
<p>Le XVIII de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 modifie l'article 1406 du code général des impôts (CGI) en introduisant un dispositif qui doit permettre la mise à jour des résultats de la révision des valeurs locatives. Désormais, le I <i>bis</i> de l'article 1406 du CGI prévoit que les propriétaires de locaux sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration.</p> <p>Le présent décret propose donc de modifier les articles 321 E et 321 F de l'annexe III au code général des impôts afin d'étendre à ces opérations de mise à jour les obligations déclaratives actuelles (constructions nouvelles, changements de consistance ou d'affectation).</p> <p>Cette nouvelle obligation ne porte donc pas, en particulier sur les entreprises, mais sur les propriétaires de locaux commerciaux ou professionnels, quel que soit leur statut juridique.</p>	

<b>I.4. Modalités d'entrée en vigueur du dispositif</b>
Date envisagée pour la publication du texte : après signature et publication au JO
Différé d'application envisagé (date d'effet / date publication) : non
Phase transitoire ou d'expérimentation ( <i>durée à compter de l'entrée en vigueur du texte</i> ) : non

<b>I.5. Insertion dans l'environnement juridique</b>	
Base juridique ( <i>loi, directive, autre</i> )	Article 1406 du code général des impôts
Jurisprudence à prendre en compte	-
Texte à modifier ou à abroger	Articles 321 E à 321 G de l'annexe III au code général des impôts à modifier Création d'un article 321 G bis dans la même annexe III

<b>I.6. Description des mesures du texte par sous-ensemble cohérent</b>	<b>Base juridique</b>		
	<b>Application de la loi</b>	<b>Transposition d'une directive</b>	<b>Mesure non commandée par la norme supérieure</b>
Déclaration des propriétaires sur demande de l'administration afin de procéder à la mise à jour des valeurs locatives	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## II. ANALYSE DETAILLEE DES IMPACTS PREVISIBLES PAR SOUS-ENSEMBLE DE MESURES

*N.B. : Cette rubrique est à remplir pour chaque sous-ensemble de mesures formant un tout cohérent susceptible d'avoir des incidences pour les entreprises. Lorsqu'un texte comporte plusieurs sous-ensembles de mesure, il conviendra d'en consolider l'évaluation chiffrée dans le cadre prévu à cet effet en première page.*

<b>Sous-ensemble cohérent de mesures évalué (Cf. point 1.6 de la partie I)</b>
Déclaration des propriétaires sur demande de l'administration afin de procéder à la mise à jour des valeurs locatives

Secteur(s) d'activité principalement concerné(s)	Préciser le nombre d'entreprises du secteur
<b>Tous</b>	<b>Toutes</b>

Par catégorie, nombre d'entreprises concernées :				
TPE (très petites entreprises) <i>dont auto-entrepreneurs</i>	PME (petites et moyennes entreprises)	ETI (entreprises de taille intermédiaire)	Grandes entreprises	TOTAL
Toutes	Toutes	Toutes	Toutes	2 889 244

La quantification des effets prévisibles sur la charge administrative des entreprises s'opère, lorsque cela est possible, à l'aide de l'outil interministériel de mesure de la charge administrative. A défaut, préciser la méthode utilisée dans le cadre ci-dessous « Précisions sur la méthode d'élaboration des estimations ».

Le tableau est à remplir, au terme d'un choix qu'il convient d'explicitier, soit globalement pour un ensemble d'entreprises, soit en déterminant une entreprise de référence en situation moyenne parmi toutes celles identifiées comme devant être affectées par la mesure et en extrapolant le résultat à l'ensemble des entreprises concernées.

<b>DESCRIPTION / EVALUATION QUANTIFIEE DES IMPACTS DU SOUS-ENSEMBLE DE MESURES COHERENT, LA PREMIERE ANNEE</b>				
Nature de l'impact	Appréciation qualitative de l'impact	Charge induite (en M €)	Allègement de charge (en M €)	Incidence nette (en M €)
<b>Coûts de la phase de déploiement, y compris des mesures transitoires</b>				
1. Investissements de mise en conformité				
2. Modification du système d'information de l'entreprise				
3. Formation initiale des salariés				
4. Coût de mise au point de formulaires, notices explicatives et actions de communication internes ou externes				
5. Autres investissements				
<b>TOTAL des coûts de la phase de déploiement (A)</b>				0
<b>Coûts récurrents</b>				
6. Transferts financiers				
7. Implications comptables				
8. Charge administrative annuelle				
9. Implications organisationnelles				
10. Coût direct en emplois				
11. Autres				

<b>TOTAL des coûts récurrents (B)</b>				0
<b>TOTAL (A+B) : ESTIMATION DU COÛT (ANNEE N)</b>				0
<b>COÛT MOYEN PAR ENTREPRISE [ (A+B) / Nb entreprises]</b>				0

<b>Estimation du coût pour les entreprises rapporté au calendrier de mise en œuvre</b>		
Année n	Année n+1	Année n+2 et au-delà
0	0	0

<b>Autres coûts de la mesure, sur les administrations et les usagers (si évaluables, qualitativement ou quantitativement)</b>			
<b>Etat</b>	<b>Collectivités territoriales</b>	<b>Particuliers</b>	<b>Autres</b>
493 962	-	-	-

Précisions (administration chargée de l'application des mesures, identification des charges transférées sur les administrations...) :

S'agissant de l'Etat les coûts concernent :

- la modification du système d'information de l'Etat pour traiter ces nouvelles déclarations ;
- la conception et diffusion des formulaires et notice



**Précisions sur la méthode d'élaboration des estimations des coûts et des économies  
(indiquer notamment les éventuelles hypothèses ou conventions de calcul retenues)**

Sans objet

L'obligation déclarative nouvelle qui se traduit par un coût financier pour les entreprises résulte de l'article 34 de la loi de n°2010-1658 de finances rectificative pour 2010. Le décret proposé est uniquement un décret d'application de cette disposition.

### III. AUTRES ELEMENTS D'APPRECIATION

*(En distinguant, le cas échéant, par type de mesure)*

#### I. Le cadre juridique de la réforme

**1.1 Pour les textes de transposition des directives ou les mesures d'application des lois, analyser et justifier de manière circonstanciée les dispositions autres que celles strictement commandées par la règle de rang supérieur**

Sans objet

**1.2 Pour les autres textes, justifier de la nécessité et de la proportionnalité de l'ensemble des dispositions proposées.**

Nécessité de prévoir la mise à jour permanente des valeurs locatives au moyen de déclarations des contribuables.

La mise à jour permanente des valeurs locatives favorisera une prise en compte rapide des évolutions du marché.

**1.3. Stabilité du droit : indiquer si la matière a fait l'objet de modifications au cours des cinq dernières années (et analyser brièvement ces modifications à partir de l'historique des textes modificatifs) :**

Pas de modification autre que celle opérée par l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 au cours des cinq dernières années

#### II. Eléments pris en compte dans l'analyse des options possibles

**2.1. Eléments de comparaison internationale (la mesure envisagée a-t-elle un équivalent dans d'autres Etats membres de l'Union européenne ou chez d'autres partenaires de la France ?)**

Sans objet

**2.2. Le texte a-t-il une incidence en terme de concurrence, de compétitivité ? Comporte-t-il un risque en terme de délocalisation d'entreprises françaises ?**

Non. Les propriétaires sont déjà tenus de déclarer les changements de consistance et d'affectation des

locaux commerciaux. Le coût marginal de l'obligation déclarative nouvelle sera quasiment nul.

**2.3. Préciser si ont été envisagées d'autres solutions que celles retenues par le projet, de nature à réduire la charge pour les entreprises, et pourquoi elles n'ont pas été retenues.**

Pas d'autres solutions envisagées

**2.4. Préciser les mesures compensatoires mises en place pour alléger la charge administrative (dont : suppression d'anciens textes, d'anciennes obligations).**

**2.5. Etapes de consultation (ou de concertation) suivies dans le cadre des travaux d'élaboration de la mesure. Mentionner précisément les consultations prévues par les textes en distinguant les consultations obligatoires et facultatives. Restituer le sens des principales observations recueillies.**

Cette réforme a été mise en œuvre en concertation avec les élus et les professionnels : concertation initiée le 1<sup>er</sup> juillet 2010 avec les professionnels, dont les représentants de la confédération générales des petites et moyennes entreprises (CGPME), le 13 octobre 2010.

**2.6. Certaines des mesures ont-elles donné lieu à une expérimentation préalable à leur généralisation ?**

Expérimentation menée en 2011 dans 5 départements (Hérault, Pas-de-Calais, Bas-Rhin, Paris et Haute-Vienne) avant généralisation en 2012 à l'ensemble des départements.

### **III. Les mesures transitoires et d'accompagnement**

**3.1. Indiquer les dispositions transitoires envisagées, notamment les délais de mise en œuvre afin de faciliter la préparation des entreprises à la mesure. Si ce n'est pas le cas, préciser pourquoi.**

Expérimentation menée en 2011 dans 5 départements

**3.2. Mesures d'information : quelles dispositions l'administration prévoit-elle de prendre pour accompagner la mise en œuvre de la mesure par les entreprises ? Quelles campagnes d'information ? A quels services et guichets les entreprises devront-elles s'adresser pour cette mise en œuvre ?**

Plusieurs réunions de concertation entre élus et professionnels ont eu lieu.

Mise en œuvre d'une campagne d'information, en particulier sur le site Internet *impot.gouv.fr*

**3.3. Dans le cas d'obligations déclaratives, un formulaire a-t-il été prévu ? Pourra-t-il être obtenu, rempli et transmis par voie dématérialisée ?**

Un formulaire est prévu qui pourra être transmis par voie dématérialisée