

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

NOR :EFIE1101844D

Rapport au Comité des Finances Locales relatif au projet de décret n° [] du [] pris pour l'application du second alinéa du II de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 fixant les sous-groupes et catégories de locaux professionnels

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, reflétant les situations actuelles, et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, 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 des départements test.

Conformément au II de l'article 34 précité, 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.

Le second alinéa du même II précise que ces propriétés sont classées dans des sous-groupes, définis en fonction de leur nature et de leur destination. A l'intérieur d'un sous-groupe, les propriétés sont, le cas échéant, classées par catégories, en fonction de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques.

La loi prévoit que les sous-groupes et catégories de locaux sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Afin de réaliser l'expérimentation en 2011, il est proposé de fixer d'ores et déjà les sous-groupes et catégories de locaux.

Le projet de décret a pour objet de définir dix sous-groupes et renvoie à une nomenclature annexée au présent projet la définition des différentes catégories de locaux à usage commercial ou professionnel composant ces sous-groupes.

Tel est l'objet du présent décret que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

NOR :EFIE1101844D

DECRET n° du

Pris pour l'application du second alinéa du II de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 fixant les sous-groupes et catégories de locaux professionnels

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

Objet : définir les sous-groupes et les catégories de locaux professionnels servant à la classification des propriétés bâties mentionnées à l'article 1498 du code général des impôts ainsi que celles affectées à une activité professionnelle non commerciale au sens de l'article 92 du même code retenues pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles.

Entrée en vigueur : le lendemain de sa publication.

Notice : 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.

Le second alinéa du même II précise que ces propriétés sont classées dans des sous-groupes, définis en fonction de leur nature et de leur destination. A l'intérieur d'un sous-groupe, les propriétés sont, le cas échéant, classées par catégories, en fonction de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques.

Le décret a pour objet de définir les sous-groupes et les catégories des locaux à usage commercial ou professionnel.

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 de la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique 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 II de son article 34,

Vu l'avis des finances locales en date du

Le Conseil d'Etat (section des finances) entendu,

DECRETE

Article 1^{er}

Pour l'application du second alinéa du II de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 susvisée, les propriétés bâties mentionnées à l'article 1498 du code général des impôts ainsi que celles affectées à une activité professionnelle non commerciale au sens de l'article 92 du même code, retenues pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles, sont classées, en fonction de leur nature et de leur destination, dans les sous-groupes suivants :

- Sous-groupe I : Magasins et lieux de vente
- Sous-groupe II : Bureaux et locaux divers
- Sous-groupe III : Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement
- Sous-groupe IV : Ateliers et autres locaux
- Sous-groupe V : Hôtels et locaux assimilables
- Sous-groupe VI : Etablissements de spectacles, de sports et de loisirs
- Sous-groupe VII : Etablissements d'enseignement et locaux assimilables
- Sous-groupe VIII : Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social
- Sous-groupe IX : Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable
- Sous-groupe X : Autres établissements

A l'intérieur de ces sous-groupes, les propriétés sont classées par catégorie selon la nomenclature annexée au présent décret.

Article 2

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

Fait, le

Par le Premier ministre :

François FILLON

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

Christine LAGARDE

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

François BAROIN

ANNEXE

Classification par catégorie des immeubles à usage commercial ou professionnel

Sous-groupe I : Magasins et lieux de vente

- Catégorie 1 : Boutiques et magasins sur rue.
- Catégorie 2 : Commerces sans accès direct sur la rue.
- Catégorie 3 : Magasins appartenant à un ensemble commercial.
- Catégorie 4 : Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 500 m²).
- Catégorie 5 : Magasins de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2500 m²).
- Catégorie 6 : Stations-service, stations de lavage et assimilables.
- Catégorie 7 : Marchés.

Sous-groupe II : Bureaux et locaux divers

- Catégorie 1 : Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne.
- Catégorie 2 : Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception récente.
- Catégorie 3 : Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques.

Sous-groupe III : Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement

- Catégorie 1 : Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel.
- Catégorie 2 : Lieux de dépôt couverts.
- Catégorie 3 : Parcs de stationnement à ciel ouvert.
- Catégorie 4 : Parcs de stationnement couverts.
- Catégorie 5 : Installations spécifiques de stockage.

Sous-groupe IV : Ateliers et autres locaux

- Catégorie 1 : Ateliers artisanaux.
- Catégorie 2 : Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance.
- Catégorie 3 : Chenils, viviers et autres locaux assimilables.

Sous-groupe V : Hôtels et locaux assimilables

- Catégorie 1 : Hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique).
- Catégorie 2 : Hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique).
- Catégorie 3 : Hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique).
- Catégorie 4 : Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse.
- Catégorie 5 : Hôtels clubs, villages de vacances et résidences hôtelières.

Sous-groupe VI : Etablissements de spectacles, de sports et de loisirs

- Catégorie 1 : Salles de spectacles et locaux assimilables.
- Catégorie 2 : Etablissements ou terrains réservés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs.
- Catégorie 3 : Salles de loisirs diverses.
- Catégorie 4 : Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique).
- Catégorie 5 : Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique).
- Catégorie 6 : Etablissements de détente et de bien-être.
- Catégorie 7 : Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes.

Sous-groupe VII : Etablissements d'enseignement et locaux assimilables

- Catégorie 1 : Ecoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif.
- Catégorie 2 : Etablissements d'enseignement à but lucratif.

Sous-groupe VIII : Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social

- Catégorie 1 : Cliniques et établissements hospitaliers.
- Catégorie 2 : Centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, haltes-garderies.
- Catégorie 3 : Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non).
- Catégorie 4 : Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux.

Sous-groupe IX : Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable.

- Catégorie 1 : Etablissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés.
- Catégorie 2 : Carrières et établissements assimilables.

Sous-groupe X : Autres établissements.

- Catégorie 1 : Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire.