

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

### **Fixant les modalités de déclaration des changements affectant les propriétés bâties**

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 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 X de la même loi modifie l'article 1406 du code général des impôts en introduisant un dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives qui doit permettre d'actualiser régulièrement les résultats de la révision. Ainsi, le I bis de l'article 1406 du code général des impôts, prévoit que sur demande de l'administration fiscale, les propriétaires seront tenus de souscrire une déclaration afin de mettre à jour la valeur locative de leur bien.

La loi prévoit que ces modalités déclaratives sont déterminées par décret.

L'article 1er du projet de décret modifie les articles 321 E, 321 F et 321 G de l'annexe III au code général des impôts en ajoutant aux obligations déclaratives actuelles des propriétaires (constructions nouvelles, changements de consistance ou d'affectation), d'une part, la déclaration spontanée des changements d'utilisation des locaux à usage professionnel ou commercial et, d'autre part, les réponses aux demandes de l'administration fiscale lors d'opérations de mise à jour des valeurs locatives. Un nouvel article 321 G *bis* précise en conséquence le délai de souscription de la déclaration sur demande de l'administration fiscale.

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

Décret n° du

**fixant les modalités de déclaration des changements affectant les propriétés bâties**

NOR : EFIE1116809D

***Publics concernés** : les personnes physiques ou morales propriétaires de locaux.*

***Objet** : définir les modalités de déclaration des changements affectant la consistance d'affectation ou l'utilisation des propriétés bâties afin de permettre la mise à jour permanente de leurs valeurs locatives.*

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

***Notice** : L'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 modifie l'article 1406 du code général des impôts : d'une part, il étend l'obligation de déclaration spontanée des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties aux changements d'utilisation des locaux à usage professionnel ou commercial ; d'autre part, il instaure la possibilité pour l'administration de demander aux propriétaires de souscrire une déclaration afin de mettre à jour la valeur locative de leurs propriétés bâties.*

*Les articles 321 E à 321 G de l'annexe III au code général des impôts sont complétés en conséquence et un article 321 G bis précise le délai de souscription de la nouvelle déclaration.*

***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 l'article 1406 du code général des impôts et l'annexe III à ce code ;

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

Vu l'avis du comité des finances locales en date du ... ,

**DECRETE :**

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

L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

I. L'article 321 E est ainsi modifié :

- après les mots : « des propriétés bâties et non bâties » sont insérés les mots : « ou les changements d'utilisation des locaux commerciaux ou professionnels » ;

- il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il en est de même pour la déclaration mentionnée au I bis de l'article 1406 du code général des impôts. »

II. L'article 321 F est ainsi modifié :

- au premier alinéa, après les mots : « les déclarations de constructions nouvelles » sont insérés les mots : « ainsi que les déclarations produites sur demande de l'administration fiscale afin de procéder à la mise à jour des valeurs locatives » ;

- au deuxième alinéa, les mots : « de consistance ou d'affectation » sont remplacés par les mots : « de consistance, d'affectation ou d'utilisation ».

III. L'article 321 G est ainsi rédigé :

« Les déclarations mentionnées aux I et I bis de l'article 1406 du code général des impôts sont produites auprès du service des impôts du lieu de situation des biens ».

IV. Il est inséré un article 321 G *bis* ainsi rédigé :

« Art. 321 G bis. – La déclaration mentionnée au I *bis* de l'article 1406 du code général des impôts est déposée par le propriétaire dans les 30 jours suivants la réception de la demande de l'administration fiscale. ».

## **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 COLLECTIVITES TERRITORIALES

Ministère à l'origine de la mesure : Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

Coordonnées des personnes en charge du dossier  
Dossier suivi par Christophe DEDIEU, rédacteur  
Tel : 01 53 18 91 11  
Courriel : [christophe.dedieu@defip.finances.gouv.fr](mailto:christophe.dedieu@defip.finances.gouv.fr)

Date de saisine du Commissaire à la simplification :

## Projet de texte proposé

Projet de décret 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 superficie applicables aux locaux professionnels

## Objet, description générale et principaux effets attendus de la mesure

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.

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.

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 partir de la superficie de ses différentes parties réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients déterminés par décret.

Le décret présenté précise donc les modalités de détermination de la surface pondérée d'un 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.

## Insertion dans l'environnement juridique

Base légale	Texte à modifier ou à abroger
Article 34 de la loi n° 2010 - 1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010	

Description des mesures du texte par sous-ensemble cohérent	Base juridique		
	Application de la loi	Transposition d'une directive	Mesure non commandée par la norme supérieure
Modalités de calcul de la surface des locaux à usage professionnel ou commercial et définition des coefficients de pondération applicables aux différentes parties des locaux	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"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Consultations déjà intervenues ou programmées

Consultations internes à la direction générale des finances publiques.  
Consultation du Comité des finances locales.

Personnes concernées				
Etat	Communes et EPCI	Départements	Régions	Autres (particuliers, entreprises, associations ...)
				x

EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER				
Estimation totale de l'impact financier de la mesure				
Inférieur à 1 000 000€	Entre 1 000 000€ et 50 000 000€	Entre 50 000 000€ et 500 000 000€	Plus de 500 000 000€	
-	-	-	-	
Répartition de l'impact financier				
Etat	Communes et EPCI	Départements	Régions	Autres (particuliers, entreprises, associations ...)
-	-	-	-	-

Estimation du coût rapporté au calendrier de mise en œuvre de la mesure			
Modalités d'entrée en vigueur	Année n	Année n+1	Année n+2 et au-delà
<i>Entrée en vigueur immédiate</i>	Néant	Néant	Néant
<i>Période transitoire</i>	Néant	Néant	Néant
<i>Expérimentation/Evaluation</i>	Néant	Néant	Néant

Estimation du coût direct de la mesure pour les collectivités territoriales			
	<i>Population / public</i>	<i>Équipement / aménagement</i>	<i>Autres</i>
<i>Champ d'application</i>	Néant	Néant	Néant
<i>Coût estimé</i>	Néant	Néant	Néant

Estimation des coûts induits sur le fonctionnement des collectivités territoriales			
	<i>ETPT</i>	<i>Équipement / Aménagement</i>	<i>Autres</i>
<i>Organisation et frais de fonctionnement des services</i>	Néant	Néant	Néant
<i>Coût estimé</i>	Néant	Néant	Néant

Estimation des économies éventuelles générées
Néant

#### AUTRES ELEMENTS D'APPRECIATION

Pour les textes de transposition des directives ou les mesures d'application des lois, analyser et justifier de manière circonstanciée les dispositions allant au-delà de ce qui est strictement commandé par la règle de rang supérieur.

<u>Justification de l'estimation</u>
<p><b>Explication méthodologique de l'estimation du coût direct de la mesure</b></p> <p>La mesure ne présente pas de coût pour les collectivités territoriales.</p>
<p><b>Explication méthodologique de l'estimation des coûts induits sur le fonctionnement des collectivités territoriales</b></p> <p>Sans objet</p>

**Explication méthodologique de l'estimation des économies éventuelles générées par la mesure**

Sans objet