



**L**es valeurs locatives actuelles datent de 1970, elles ne reflètent donc plus la réalité du marché locatif. En outre, le système d'évaluation actuel qui consiste à se référer à un local-type devient de plus en plus compliqué à tenir pour les CDIF car les termes de comparaison n'existent plus forcément, d'où la nécessité d'une révision.

#### **Modalités de la révision et détermination de la valeur locative :**

La révision touche les locaux commerciaux, professionnels et biens divers. Les établissements industriels évalués par la méthode comptable sont exclus.

La notion de local-type est abandonnée. Les locaux sont classés par catégorie (Ex. Magasins et lieux de vente) et sous catégorie (Ex. boutique sur rue, magasin appartenant à un ensemble commercial,...). A chacune d'entre elle, correspondra un tarif au m<sup>2</sup>.

Des secteurs économiques homogènes seront créés et dans chacun de ces secteurs des tarifs seront fixés.

Il est appliqué à la surface des locaux un coefficient de pondération allant de 0,2 à 1. Ce coefficient varie en fonction de l'utilisation des surfaces par rapport à l'affectation du local (Ex. pour une agence bancaire : 1 pour le hall et bureaux ; 0,5 pour les locaux techniques et sanitaires).

Ces modalités d'évaluation seront intégrées dans les rôles de 2015.

#### **Augmentation considérable de la charge de travail :**

Le 11 février dernier, il a été envoyé aux propriétaires de locaux professionnels une déclaration pré-identifiée à retourner avant le 8 avril, sauf pour les télédéclarants qui en fonction du nombre de locaux peuvent avoir jusqu'au 6 mai pour déposer. Dans l'Eure, plus de 20000 locaux sont concernés!

C'est dans un contexte de suppressions d'emplois que les CDIF doivent faire face à cette campagne.

Un numéro vert est mis en place sur les CDIF du département. Dès le début de la campagne, multitude d'appels sur ce numéro mais également sur les postes fixes habituels. Il s'ajoute évidemment les réceptions physiques (qui se terminent souvent par la saisie de la nouvelle déclaration en local), les courriels, le retour des déclarations rejetées par les services informatiques ou non distribuées. Bref, une charge de travail très lourde avant la date de D4 (validation définitive des bases pour la Taxe Foncière 2013).

Précisons que la révision génère (ou générera très vite) des travaux supplémentaires aux SIP (changement d'affectation : locaux devenus de l'habitation), aux SIE (division ou réunion de locaux à effectuer sur majic après exploitation des nouvelles déclarations), aux services de Direction.

Mais la charge de travail supplémentaire va se poursuivre à l'issue de la campagne déclarative. En effet, des listes d'anomalies commencent à être envoyées aux CDIF pour expertise : liste des locaux faisant l'objet d'un réaménagement (Ex. un seul local pro sur Majic mais 2 en réalité ou bien l'inverse), liste des locaux dont les données révisées présentent des incohérences, liste des locaux dont la déclaration a été scannée mais nécessite un examen du service, liste des locaux classés dans

la catégorie « exceptionnels », liste des locaux qui ont changé d'affectation,... Pour un grand nombre de ces travaux, le service devra également adresser une demande d'information complémentaire au contribuable.

Il convient également pour les collègues des CDIF de gérer la période transitoire (années 2013-2014). Les agents vont donc devoir pour les locaux nouvellement créés ou modifiés procéder à une double saisie : celle du système actuel en référence 1970 pour les taxations 2013 et 2014 et celle du système révisé pour prendre ne compte ces données révisées au titre des impositions 2015.

### **Réforme technique et complexe à appréhender par les agents :**

Sans rentrer dans les détails, il n'est par exemple pas toujours aisé de déterminer la catégorie ou la sous-catégorie. Ainsi, la campagne avait commencé et l'on ne savait toujours pas dans quelle catégorie classer une auto école ! Ce sera finalement du Magasin.

De même, des difficultés sont apparues pour déterminer les éléments qui composent la partie principale et la partie secondaire d'un local. Or, le coefficient de pondération en dépend : cas des jardineries, magasins de vente avec espaces de ventes extérieurs non couverts, terrains de camping,...

Lors du Comité Technique du 14/02/13 dernier, la CGT FP27 rappelait à M. GLOUX la surcharge de travail générée par cette révision et donc la difficulté pour la mener à bien ainsi que le stress prévisible pour les agents. Ce à quoi l'AGFIP a répondu qu'«il ne s'agissait pas d'une mission supplémentaire, que tous nos services connaissent des pics de charge, mais aussi des périodes de croisières ». Chacun appréciera !

Notons aussi l'inquiétude d'élus locaux sur cette révision importante pour déterminer les bases fiscales des collectivités locales. Ainsi, la commune de Roquevaire (Bouches-du-Rhones), dans une délibération du 28/03/13 « dénonce le manque de moyens mis en oeuvre par la DGFIP pour une bonne exécution de la révision des bases d'imposition des locaux professionnels ».

A ce jour, 18360 déclarations soit 85,5% ont été déposées (papier ou dématérialisées). Ce sont donc 15% des locaux qui vont nécessiter des travaux supplémentaires.

Cela confirme les chiffres avancés par la CGT ( basés sur les départements expérimentateurs) au cours du CT traitant de ce sujet, chiffres que la direction contestait... Pour les 85% , le travail commence (discordances ; locaux à réaménager; expertises) car la CGT FP27 pense que la qualité de cette révision consistera à contrôler les éléments fournis par les contribuables et non à se satisfaire du volume de retour des déclarations.

***En conclusion, la CGT FP, favorable à cette réforme qui permet de remédier d'une part à l'obsolescence des bases d'imposition et d'autre part à une dérive qui a rendu la fiscalité directe locale toujours plus injuste et illisible pour les contribuables, s'interroge sur la capacité des services du cadastre à mener à bien une telle réforme dans des délais contraints. Sur ce sujet, la direction générale n'a, bien entendu, pas fait mention auprès du rapporteur sur la révision des valeurs locatives cadastrales et membre de la commission du Sénat M.JARLIER des suppressions massives d'emplois subies dans ces services qui ne permettront pas à ces derniers d'effectuer les contrôles nécessaires. L'on peut alors émettre les plus grandes réserves sur le fait qu'une telle réforme ne conduise une fois encore, à une nouvelle iniquité entre les contribuables.***