



Paris, le 6 mars 2017

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels :

De la double peine au jeu à somme nulle

A l'issue d'un travail colossal de collecte de données initié en 2013, la réforme relative à la révision des valeurs locatives cadastrales est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

Une réforme nécessaire

Alors que le calcul des impôts locaux avait encore pour base des données datant des années 70, malgré une actualisation en 1980 et une revalorisation forfaitaire annuelle, les valeurs locatives de référence présentaient un fort décalage avec les valeurs de marché, dont on sait à quel point elles n'ont plus rien de comparable avec celles des années 70 ou même 80.

Hélas, on le sait, « l'enfer est pavé de bonnes intentions »...

A première vue, cette réforme présentait une certaine logique et le législateur a même su entendre, en partie, les alertes de certains sur le risque que fait peser sur le commerce cette actualisation. Ainsi des mesures de lissage, une révision à produit fiscal constant (pour la première année d'imposition), l'application d'un coefficient de neutralisation ou encore l'homogénéisation des zones du marché locatif sont prises en compte par le législateur. Cependant, les simulations d'impact effectuées concluent invariablement à un effet de transfert très important. Ceci n'a rien d'étonnant puisque l'objet de cette réforme vise précisément à corriger les inégalités apparues au fil du temps en raison de l'absence d'une révision régulière des valeurs locatives (notons d'ailleurs qu'à l'avenir les propriétaires bailleurs devront déclarer annuellement les loyers, afin d'éviter ces lourdes et toujours trop tardives révisions générales).

Pourtant, cette « justice » fiscale aboutit à une douloureuse sanction économique pour les commerçants.

La double peine pour les commerçants

En effet, il ressort des simulations effectuées fin 2016 que les hausses d'imposition foncière les plus significatives porteront sur les boutiques situées dans les galeries marchandes et les centres commerciaux, ainsi que sur certaines artères n°1 de centre-ville.

Logique, là où les loyers sont les plus élevés puisque le loyer est une des composantes de la valeur locative, laquelle sert de base au calcul de l'impôt.

Ainsi, les commerçants-locataires qui « ont la chance » de payer des loyers élevés se verront, précisément pour cette raison, doublement impactés ! Alors que dans le même

temps, le chiffre d'affaires du commerce continue globalement de s'éroder et que d'autres opérateurs sont totalement exclus du système.

Un jeu à somme nulle

Cette situation, si elle fragilise en premier lieu les commerçants, se répercutera in fine sur leurs bailleurs lorsque leurs locataires, étouffés par ces augmentations et taxes diverses devront baisser le rideau.

A court terme, les bailleurs dont les locataires seront les plus impactés vont-ils pouvoir continuer à refacturer intégralement la taxe foncière quand bien même les baux – encore très largement majoritaires – le leur permettent ?

Mais en arrêtant de refacturer la taxe foncière, les bailleurs ne verront-ils pas impactée leur capacité à investir dans leur actif ?

Un coup de retard

Alors que cette réforme n'est qu'une actualisation, une mise à jour des références d'un système fiscal conçu avant l'apparition du e-commerce, elle semble déjà limitée. N'aurait-il pas fallu aller plus loin, moderniser les bases et les adapter aux changements de paradigme en cours ?

Rappelons que le e-commerce représente 16% du marché de l'habillement, 25% à 30% des marchés de l'électronique grand public, de l'électroménager et de l'ameublement-décoration. Quant à certains produits culturels comme la musique ou la vidéo, leur dématérialisation est largement avancée.

L'iniquité du traitement fiscal de ces canaux de distribution est connue. Les commerces « physiques » déjà installés sont désormais en concurrence frontale avec des canaux de distribution qui sont, dans la pratique, quasi exonérés d'impôts, notamment fonciers, en France en l'absence de réseau de magasins sur le territoire. A ceci s'ajoutent les pratiques agressives d'optimisation fiscale des géants mondiaux de l'internet.

Cette situation est également préjudiciable aux collectivités locales, qui ne disposent pas d'une assiette fiscale correspondant à la réalité de l'activité économique et de la consommation sur leur territoire. L'érosion de la base fiscale les concerne et les conduit à augmenter la pression sur les commerces physiques et les résidents.

Revoir la copie

Plus généralement, il est indispensable que le législateur remette en cause le maintien du foncier comme critère unique servant de base au calcul des impôts locaux et d'élargir la détermination de la base imposable à d'autres critères, assis sur la réalité de l'activité commerciale (valeur ajoutée, chiffre d'affaires, ...).

La tâche n'est pas simple mais elle mérite de figurer en bonne place sur la liste des chantiers de la nouvelle mandature.

Le problème ne saurait être traité exhaustivement ici, il s'agit là d'une première analyse menée par le CPIC et qui sera complétée ultérieurement.

A propos du CPIC

Le **CPIC**, Club des Professionnels de l'Immobilier Commercial, a été créé dans le but de réfléchir pour rechercher des solutions concrètes à des problématiques techniques, juridiques, financières et économiques dans le secteur particulier de l'immobilier commercial.

Ce club accueille des professionnels du secteur, à savoir : des urbanistes, des architectes, des promoteurs, des agents commerciaux, des développeurs, des juristes, des conseils, des avocats, des gestionnaires, qui souhaitent partager leur expérience et travailler sur des propositions qui sont destinées à être diffusées.

Ce n'est pas un club parmi les clubs mais bien un organe indépendant de recherche prospective sur l'immobilier commercial.

Le CPIC a l'ambition d'être une zone d'échanges et s'ouvre aux associations et fédérations qui souhaitent participer à ses débats.

<http://www.club-cpic.com/>

<https://fr.linkedin.com/in/c-p-i-c-5ab90b95>

Contact Presse

Valérie Thomas : 06.31.15.57.10