

Un imbroglio dans l'évaluation des locaux de bureaux pour la taxe foncière depuis 2017

© par Maître Philippe IMBERT – Avocat à la cour – www.atelier-taxeslocales.fr

Depuis 2017, le nouveau calcul de la taxe foncière des bureaux est issu de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP), sur la base d'une loi de 2010.

Selon l'Article 34-II de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 loi de finances pour 2010, «*La valeur locative de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie mentionnée au I est déterminée en fonction de l'état du marché locatif ou, à défaut, par référence aux autres critères prévus par le présent article. 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 fraction de propriété considérée*».

Il n'y eut pas de hurlements des propriétaires de locaux de bureaux causés par l'entrée en vigueur de la RVLLP. D'ailleurs, le Rapport de l'administration fiscale sur la simulation relative à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels de juillet – août 2015 indiquait que les 604.451 locaux de bureaux sont en moyenne légèrement gagnants avec la RVLLP, leur part dans la cotisation totale de taxe foncière en France passant de 29,7 % avant la réforme à 28,7 % après la réforme.

D'où vient alors l'imbroglio dans l'évaluation des locaux de bureaux ?

A - Les locaux de bureaux sont classés principalement dans les catégories BUR 1 et BUR 2

Les propriétaires immobiliers ont eu à déclarer leur locaux, au moyen de la déclaration modèle 6660-REV au printemps 2013, à faire un choix principalement entre les catégories BUR 1 et BUR 2, et à détailler les surfaces principales, les surfaces secondaires ainsi que les surfaces de parking :

- BUR 1 (411.339 locaux) correspond à des « *Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien.*»
- BUR 2 (166.674 locaux) correspond à des « *Locaux à usage de bureaux d'agencement récent* »

Outre la catégorie, est prise en compte la situation géographique dans le département, avec la création de 4 à 7 secteurs géographiques départementaux avec des valeurs locatives homogènes.

Un coefficient de localisation pouvait également être pris en compte (ce fut rarement le cas).

Ci-après sont répertoriés des tarifs au m2 des locaux classés en catégories BUR 1 et BUR 2, pour les secteurs géographiques départementaux n° 2, 4 et 5 d'une quinzaine de départements :

Département	BUR 1 Secteur géo 2	BUR 2 Secteur géo 2	Ecart entre BUR 1 et BUR 2 (en %)	BUR 1 Secteur géo 4	BUR 2 Secteur géo 4	Ecart entre BUR 1 et BUR 2 (en %)	BUR 1 Secteur géo 5	BUR 2 Secteur géo 5	Ecart entre BUR 1 et BUR 2 (en %)
Alpes Maritimes (06)	176,1	183,7	+ 4,3	197,2	203,9	+ 3,3	220,5	248,0	+ 9,2
Bouches du Rne (13)	149,9	164,3	+ 9,6	173,1	198,7	+ 14,7	175,2	198,7	+ 13,4
Haute Garonne (31)	132,1	156,1	+ 18,1	167,0	167,9	+ 0,5	178,0	167,9	(- 6,0)
Gironde (33)	133,8	140,6	+ 0,7	156,1	162,8	+ 4,2	172,4	190,3	+ 10,3
Hérault (34)	120,9	138,1	+ 14,2	163,4	172,8	+ 5,7	177,7	186,1	+ 4,7
Isère (38)	121,5	135,6	+ 11,6	143,6	151,1	+ 5,2	153,8	190,5	+ 23,8
Nord (59)	127,3	127,6	+ 0,2	156,4	166,3	+ 6,3	175,2	178,6	+ 1,9
Puy de Dôme (63)	90,0	125,9	+ 39,8	116,0	140,3	+ 20,9	128,5	140,3	+ 9,1
Bas Rhin (67)	133,4	143,2	+ 7,3	149,5	163,0	+ 9,0	157,6	181,6	+ 15,2
Rhône (69)	119,2	158,3	+ 32,8	157,4	187,1	+ 18,8	167,3	206,0	+ 23,1
Paris (75)	267,6	314,2	+ 17,4	392,7	498,6	+ 26,9	445,3	585,0	+ 31,3
Seine Maritime (76)	110,8	125,5	+ 13,2	145,2	151,5	+ 4,3	145,2	154,5	+ 6,4
Seine et Marne (77)	164,1	157,4	(- 4,2)	193,7	163,3	(-18,6)	205,7	209,8	+ 1,9
Hauts de Seine (92)	233,4	282,0	+ 20,8	294,0	338,6	+ 15,1	315,4	388,0	+ 23,0
Val de Marne (94)	194,3	178,9	(- 8,6)	230,9	208,0	(-11,0)	260,8	208,0	(-25,3)

Le résultat de ces comparaisons de tarifs met à jour quelques informations :

1 – Si l'immense majorité des « *Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien* » ont un tarif en euro par m² inférieur à ceux des « *Locaux à usage de bureaux d'agencement récent* » quelques anomalies apparaissent (6 cas, dont 3 cas dans le Val de Marne, sur 45 comparaisons).

2 – Les loyers de locaux de bureaux sur Paris et sur les Hauts de Seine sont largement supérieurs à la moyenne que ce soit en BUR 1 ou en BUR 2, ce qui n'est guère surprenant.

3 – L'écart entre les locaux classés en BUR 1 et en BUR 2 dans un même secteur géographique départemental est réduit et généralement inférieur à 25 % ce qui justifie la pertinence de procéder à l'analyse du bien fondé du choix de la catégorie BUR 1 ou BUR 2.

4 – L'écart entre chacune des catégories BUR 1 et BUR 2 pour les secteurs géographiques 2, 4 et 5 démontre que le positionnement de locaux dans une commune ou une partie de commune d'un département donné est à évaluer à l'aune des tarifs de chacun des secteurs géographiques.

B - L'anomalie résultant de l'absence de prise en compte de la surface des bureaux

Une anomalie concernant l'évaluation depuis 2017 des locaux de bureaux selon la taxe foncière est liée à l'absence de prise en compte de la surface et de l'aménagement des locaux de bureaux.

Prenons l'exemple d'un immeuble du centre de Bordeaux, situé en secteur géographique n° 5, composé de deux locaux de bureaux classés en BUR 2 (un local de 30 m² et un local de 5.000 m²) : ils auront un tarif unique au m² alors qu'un professionnel de l'immobilier confirmera que le prix au m² du local de 5.000 m² (et donc sa valeur locative) est inférieur au prix au m² du local de 30 m².

Il se trouve que la valeur locative cadastrale, notion de base de la fiscalité locale, s'appuie sur la notion de valeur locative (c'est-à-dire du loyer).

■ Par quel miracle, la valeur locative cadastrale peut-elle, dans le cadre de la RVLLP s'écarter de la valeur locative, alors que la référence au loyer est explicite, que les déclarations 6660-REV demandent au propriétaire de déclarer le loyer du local, que la procédure DECLOYER oblige également le locataire à déclarer le loyer qu'il verse au bailleur ?

■ Par quel mécanisme la « *valeur locative de chaque propriété bâtie ...* » qui « *est déterminée en fonction de l'état du marché locatif* » peut-elle, contrairement aux termes de l'article 34-II de la loi de finance du 30 décembre 2010, ne pas tenir en compte des données telles que « *les caractéristiques physiques* » ou encore « *la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée* » ?

A partir du moment où l'évaluation de base servant au calcul de la taxe foncière repose sur la valeur locative et non pas sur la valeur vénale, il est nécessaire de prendre en compte les éléments entraînant une variation de ladite valeur locative qui sont autant de composantes de cette dernière.

Cette intégration des composantes de la valeur locative ayant une incidence sur cette dernière était effective dans le régime antérieur à la RVLLP, dont l'origine remonte à 1970, avec, par exemple, la présence d'un article 324 AA de l'annexe III du CGI permettant de prendre en compte les différences entre le local à analyser et le terme de comparaison retenu, et de procéder à un ajustement.

En conclusion, outre les opportunités liées aux différences de tarifs et/ou de secteurs, la simplification recherchée dans la RVLLP en supprimant les termes de comparaison pour les remplacer par une grille tarifaire départementale et en supprimant l'article 324 AA de l'annexe III du CGI, se heurte à un obstacle, notamment pour les locaux de bureaux : il sera probablement nécessaire de choisir entre conserver la valeur locative comme notion de base de la taxe foncière, ce qui conduira à permettre son ajustement à la réalité, ou bien proposer un autre équilibre.