

Impôts locaux : ERA alerte sur le piège de la révision des valeurs cadastrales

Dans sa politique du logement, l'Etat n'en est pas à une contradiction près. Après avoir constaté que les ménages consacraient à leur logement une part trop importante de leur budget, il a décidé de leur venir en aide. D'où les idées d'encadrement des loyers, de construction de logements intermédiaires, de réformer les tarifs des notaires... Des idées qui ne verront peut-être pas toutes le jour.

Mais, dans le même temps, l'Etat augmente les frais d'achat des biens immobiliers, supprime à terme l'aide au logement en faveur des accédants à la propriété et prépare une réforme des impôts locaux qui pourrait se révéler la plus grosse claque fiscale infligée au contribuable depuis l'ISF et la CSG. Des mesures actées ou programmées qui, elles, verront sûrement le jour.

« Tout le monde est concerné, aussi bien les propriétaires que les locataires, prévient François Gagnon, Président de ERA Europe et ERA France. Et la vigilance « s'impose » d'autant plus que la réforme en question avance masquée, en se parant des vertus de la justice fiscale : il s'agit de calculer désormais les impôts locaux des 33 millions de logements que compte la France sur de vraies valeurs locatives et non plus sur d'anciennes assiettes obsolètes et discriminatoires. » Décryptage...

Des valeurs locatives très éloignées des loyers

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation (TH), la cotisation foncière des entreprises (CFE) ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) sont calculées en appliquant différents taux (communal, départemental et régional) à une « assiette » : la valeur locative cadastrale du bien.

Obsolètes ... La dernière révision générale des assiettes date de 1970 pour le foncier bâti et de 1960 pour le non bâti. L'administration a attribué, à l'époque, une « valeur locative » à chaque logement existant sur la base de critères objectifs (superficie, composition, éléments de confort, etc.). Il était bien prévu de réviser complètement ces valeurs tous les six ans (article 1516 du code général des impôts) mais cela n'a jamais eu lieu. On s'est contenté d'indexations forfaitaires.

...injustes... Il s'en suit de fortes disparités entre les logements datant d'avant 1970 et ceux construits ou rénovés depuis, qui se sont vus attribués des valeurs locatives actualisées largement supérieures. L'absence de révision engendre donc des injustices, lesquelles sont aggravées « par les lacunes de la mise à jour de l'assiette physique », reconnaît le législateur. En effet, tous les travaux d'amélioration des logements n'ont pas systématiquement donné lieu à révision de l'assiette fiscale.

...et sans rapport avec les loyers de marché. Révisées ou non, actualisées ou non, les valeurs locatives actuelles, d'origine administrative, n'ont de toutes façons plus rien à voir avec le loyer annuel que pourrait percevoir un propriétaire s'il mettait son bien en location. Le loyer de marché correspond à deux, trois, quatre, voire cinq fois la valeur locative, selon les biens !

Des taux devenus insupportables

A défaut de réviser les bases, les élus locaux se sont concentrés sur les taux. C'était plus simple. Tous les ans ou presque – une pause est généralement décidée les années d'élection municipale –, les élus votent une hausse des taux d'impôts locaux nécessaire à leur assurer un budget à la hauteur des besoins de leur commune, département ou région. Comme ces besoins sont sans cesse croissants, les différents taux cumulés atteignent des sommets : entre 30% et 40%, voire plus, pour la TFPB.

Importantes hausses en vue... Et ce n'est sûrement pas fini car cette réforme des valeurs cadastrales intervient alors même que l'Etat diminue ses dotations aux collectivités et que ces dernières se montrent incapables de maîtriser leurs dépenses. Derrière la révision, se cache la volonté de faire produire plus aux deux taxes, foncière et d'habitation. Il suffit, pour cela, de conserver les mêmes taux et de les appliquer à des assiettes considérablement élargies.

...lissées sur 5 ans... Dans ses travaux préparatoires à la réforme, le législateur admet que près de la moitié des locaux vont connaître des hausses importantes. Pour éviter qu'elles soient trop brutales, il est envisagé un lissage de l'augmentation sur 5 ans pour toute cotisation d'impôt supérieure à 10% et à 200 euros. Un lissage qui jouerait dans les deux sens, si d'aventure certains bienheureux contribuables voyaient baisser leurs impôts locaux de façon substantielle.

...avec mise à l'épreuve. Prudent, l'Etat a décidé d'engager cette réforme en deux temps. Une première expérimentation débute cette année dans 5 départements : la Charente-Maritime, le Nord, l'Orne, Paris et le Val-de-Marne (arrêté publié au Journal Officiel du 26 décembre 2014). Les nouvelles valeurs locatives y seront déterminées en 2015 et intégrées dans le calcul des impôts locaux de 2016. Si tout se passe bien, le reste du territoire suivra en 2018.

« Pour que tout se passe bien, il est indispensable que les collectivités territoriales réduisent sérieusement les taux pour compenser la forte revalorisation des assiettes, prévient François Gagnon. Une répartition plus juste des taxes entre les contribuables et plus conforme à la valeur du bien de chacun, c'est souhaitable. Mais que la réforme tourne à l'ouverture d'une ligne de crédit sans limite aux élus locaux, ça ne passera pas. L'Etat s'est engagé à ne plus augmenter les impôts et à réduire le budget logement des ménages... Qu'il tienne parole ! ».

Créé en 1972 aux Etats-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 50 pays, il emploie plus de 30 000 collaborateurs dans plus de 2 500 agences. En Europe, le réseau est présent dans 14 pays avec 1 100 agences, dont 370 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

Contact Presse

Galivel & Ass. – Carol Galivel / Pascale Pradère – +33 (0) 1 41 05 02 02
21/23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com