

LA NOUVELLE FISCALITÉ LOCALE DES LOCAUX PROFESSIONNELS

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 en prenant en compte de nouveaux paramètres et des dispositifs spécifiques.

FISCALITÉ DES MÉNAGES

En dépit des contraintes fortes qui pèsent aujourd'hui sur les collectivités locales, le Conseil municipal a décidé de ne pas augmenter les taux de fiscalité locale pour 2017. A situation égale, les « ménages » mansonnienais se verront donc appliquer les mêmes taux qu'en 2016, la seule différence tenant à la revalorisation des bases décidée en loi de finances à hauteur de 0,4 % pour 2017.

La valeur locative est utilisée pour le calcul de la Taxe Foncière de ces locaux perçue par la commune et pour celui de la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) qui depuis 2016, est versée à la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS).

Un millier de locaux environ est concerné sur Maisons-Laffitte.

Pourquoi cette réforme ?

Toutes les valeurs locatives, qu'il s'agisse de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, ont été établies sur la base de règles fixées en 1970. Elles ne correspondent donc plus à l'état actuel du marché locatif et génèrent de ce fait de nombreuses iniquités entre contribuables, d'où la décision, en loi de finances 2010, de procéder à une révision de ces valeurs locatives en commençant par les locaux professionnels.

Les locaux concernés :

- les locaux à caractère commercial (magasins, hôtels...)
- les bureaux
- les locaux occupés par les professions libérales

Sont exclus les locaux industriels qui font l'objet d'un autre type d'évaluation.

Ce qui change :

La nouvelle valeur locative reflète la réalité du marché public local. Elle est obtenue en multipliant la surface pondérée du local par un tarif attribué par catégorie de local professionnel (exemple : un magasin sur rue aura un tarif différent d'un magasin situé en centre commercial) en fonction du secteur géographique local auquel il appartient.

Dans les Yvelines, 7 secteurs ont été définis. Sur Maisons-Laffitte, tous les locaux sont classés en secteur 2, 3, 4 ou 5.

Un coefficient de localisation (5 valeurs possibles pour 2017 : 0,85 - 0,90 - 1 - 1,1 et 1,15 et 9 valeurs à partir de 2018) permet de **moduler** le tarif à un niveau encore plus fin et tenir ainsi compte de situations particulières.

Compte-tenu de l'évolution du marché locatif depuis 1970, la réforme peut se traduire par des transferts de charge financière entre les contribuables, pour certains à la hausse, pour d'autres à la baisse, étant précisé que les collectivités sont assurées de percevoir le même niveau de recettes fiscales qu'avant la réforme.

Des mesures de pondération

Afin de limiter les effets induits par la réforme, le législateur a prévu plusieurs mesures :



Vis-à-vis de la commune

Il existe un **dispositif de neutralisation** : un coefficient va être calculé pour chaque collectivité et chaque impôt, permettant de garantir la même proportion contributive avant et après la révision, entre les locaux concernés par la révision et ceux qui ne le sont pas encore (locaux d'habitation et industriels). Il sera appliqué sur la valeur locative révisée neutralisée.

Ce dispositif permettra de garantir à la collectivité la part respective des locaux professionnels et des locaux d'habitation au sein de l'assiette des impôts locaux et d'éviter que les locaux professionnels dont la valeur locative est révisée ne pâtissent d'une hausse alors qu'il n'y a pas de changement pour les locaux d'habitation.

Cette nouvelle fiscalité vise à rétablir l'équité entre les contribuables. Notons que la Ville ne percevra aucune recette supplémentaire, du fait de la neutralité de la mesure.

Vis-à-vis des propriétaires de locaux professionnels

• Le planchonnement qui s'applique à la valeur locative :

Les variations de valeurs locatives avant/après réforme sont divisées par 2 (ex: VL 2016 = 10 000 et VL 2017 = 11 000 : variation prise en compte = 1000/2 soit 500).

• Un dispositif de lissage sur 10 ans de la variation de cotisation à la hausse comme à la baisse :

Si la cotisation due en système 1970 = 900 € et en système révisé = 1 065 €, la différence de (900 - 1 065) soit - 165 € est divisée par 10 soit 17 € arrondis.

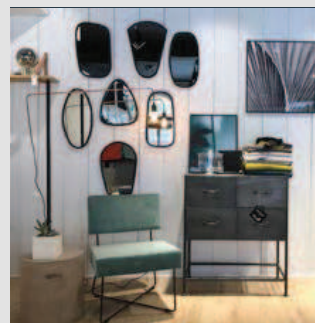
La cotisation 2017 sera de 1 065 € - (9x17 €) soit 912 €. Si la valeur locative cadastrale du local n'est pas modifiée au cours de la période, la cotisation s'accroîtra de 17 € chaque année pendant 10 ans jusqu'à atteindre les 1 065 €.



Par Philippe BOUVIER
Maire-adjoint délégué aux Finances, au Budget, à la Commande publique et aux Nouvelles technologies de l'information et de la communication

TECHNOBIKE 78
ACHAT - VENTE - REPARATION
Cycles - Scooters - Motos
NEUF & OCCASION
toutes marques
Bientôt
Tel 01 39 62 05 34
technobike78@gmail.com
2 rue Saint Nicolas
78600 MAISONS-LAFFITTE

LA TALENTE
MOIS ANNIVERSAIRE
2 ANS = -20%
sur la privatisation du bateau*
pour tout événement réalisé
du 01/10 au 30/11/17
avec le code SP17FRV11
Nombreux cadeaux à gagner
VOS ÉVÉNEMENTS LES PIEDS DANS L'EAU
WWW.SMART-PADDLE.COM



NEST
HOME & INSPIRATION
UN UNIVERS POUR LA MAISON...
2 Bis Rue des Plantes - 78600 Maisons-Laffitte
info@nestdecoration.com
01 75 93 65 14
Mardi au samedi 10h-13h30 et 14h30-19h.
Dimanche 10h30-12h30.
NEST Home & Inspiration
nesthome_inspiration

Selon Sacha
L'automne peut arriver...
5, bis rue de la Muette
78 600
Maison-Laffitte