



16ème législature

Question N° : 3080	De M. Alexandre Sabatou (Rassemblement National - Oise)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique >commerce et artisanat	Tête d'analyse >Encadrement de la taxe foncière des baux commerciaux	Analyse > Encadrement de la taxe foncière des baux commerciaux.
Question publiée au JO le : 15/11/2022 Réponse publiée au JO le : 18/04/2023 page : 3612		

Texte de la question

M. Alexandre Sabatou alerte M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les difficultés rencontrées par les locataires de commerce. Entre la flambée de l'énergie et la hausse des loyers des baux commerciaux, les locataires doivent pour la plupart s'acquitter en sus de la taxe foncière, pourtant réservée au propriétaire bailleur. Les petits commerces de proximité, déjà fragiles, désirent un encadrement pour clarifier ce qui est à la charge du bailleur et du locataire. Il rappelle que cette pratique a pour effet de renchérir de 10 % à 15 % le prix de loyers déjà jugés élevés. Ce surcoût est des plus pénalisant car on constate que la taxe foncière a augmenté en moyenne en France deux fois plus vite que l'indice des loyers commerciaux entre 2010 et 2020. Le locataire subit donc une double peine. En effet, puisque la taxe foncière des locaux commerciaux et professionnels est calculée sur la base des valeurs locatives réelles depuis 2017, une augmentation des loyers entraîne une augmentation mécanique de la taxe foncière. Enfin, la taxe foncière est appelée à connaître de fortes augmentations à compter de 2026, lors de la pleine mise en œuvre de la revue des valeurs locatives. Il souhaite connaître sa position sur le sujet.

Texte de la réponse

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP), entrée en vigueur le 1er janvier 2017, a permis d'asseoir les impôts directs locaux des professionnels sur des bases reflétant la réalité du marché locatif et son évolution. Afin de s'assurer que les valeurs locatives des locaux professionnels ne s'écartent pas, au fil du temps, des loyers effectivement pratiqués, les tarifs applicables sont mis à jour chaque année, depuis 2019, en fonction de l'évolution des loyers constatés par catégorie de locaux et par secteur, ce qui a conduit à une augmentation moyenne de la valeur locative des locaux professionnels globalement plus faible (0,4 % en moyenne) que celle entraînée par les coefficients de revalorisation des valeurs locatives des locaux d'habitation et établissements industriels sur les quatre dernières années (1,75 % en moyenne). Cette mise à jour annuelle est complétée par une actualisation sexennale des paramètres collectifs d'évaluation (sectorisation du département en marchés locatifs homogènes, grilles tarifaires par secteur d'évaluation et catégorie de locaux, coefficients de localisation). Les travaux relatifs à la première actualisation sexennale sont intervenus en 2022 en vue de l'intégration dans les bases des impôts locaux dus au titre de 2023. Toutefois, ces travaux ont notamment pu révéler des évolutions pouvant conduire à des hausses importantes de tarifs. Sans modifier le principe d'une actualisation sexennale des valeurs locatives des locaux professionnels, l'article 103 de la loi de finances pour 2023 a donc

reporté de deux ans l'intégration des résultats de l'actualisation sexennale dans les bases d'imposition, soit en 2025. Ce report permettra de dresser le bilan des difficultés rencontrées lors de la réalisation des travaux d'actualisation en tenant compte des retours d'expériences transmis par les différents acteurs locaux. Il permettra également d'apporter des améliorations aux mécanismes d'actualisation de la RVLLP, s'agissant notamment d'éventuels mécanismes atténuateurs à mettre en œuvre. Par ailleurs, le droit existant offre aux communes et à leurs intercommunalités plusieurs dispositifs d'allègements d'impôts locaux pour soutenir le commerce de proximité. Ainsi, afin de maintenir et améliorer l'attractivité des petits commerces de centre-ville, un dispositif voté dans le cadre de la loi de finances pour 2018 et codifié à l'article 1388 quinquies C du code général des impôts permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'instaurer un abattement pouvant varier de 1 % à 15 % sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des magasins et boutiques dont la surface principale est inférieure à 400 m² et qui ne sont pas intégrés à un ensemble commercial. Enfin, depuis le 1er janvier 2020, les communes et les EPCI à fiscalité propre qui souhaitent soutenir le commerce de proximité à travers des exonérations de CFE (cotisation foncière des entreprises) et de taxe foncière disposent, sous conditions, de deux nouveaux outils leur permettant d'apporter un soutien fiscal à ces commerces. En premier lieu, afin de préserver le commerce de proximité en zone rurale, un dispositif d'exonération fiscale a été créé : les zones de revitalisation des commerces en milieu rural (ZORCOMIR). Instauré par l'article 110 de la loi de finances pour 2020, ce dispositif concerne les communes de moins de 3 500 habitants n'appartenant pas à une aire urbaine de plus de 10 000 emplois et comprenant moins de 10 établissements exerçant une activité commerciale. En second lieu, l'article 111 de la loi de finances pour 2020 a complété ce dispositif en dotant les collectivités territoriales et leurs EPCI, signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) et dont le revenu médian par unité de consommation est inférieur à la médiane nationale, d'un outil de soutien fiscal aux petites et moyennes entreprises exerçant une activité commerciale ou artisanale.