

N° 884
SÉNAT

2021-2022

Enregistré à la Présidence du Sénat le 20 septembre 2022

PROPOSITION DE LOI

*relative à la **révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux commerciaux,***

PRÉSENTÉE

Par MM. Vincent DELAHAYE, Antoine LEFÈVRE, Mme Anne-Catherine LOISIER, MM. Bruno BELIN, Hervé MAUREY, Mme Brigitte MICOULEAU, MM. Christian KLINGER, Cédric VIAL, Mme Dominique VÉRIEN, M. Dany WATTEBLÉ, Mme Françoise DUMONT, M. François CALVET, Mmes Françoise FÉRAT, Françoise GATEL, MM. Pierre-Antoine LEVI, Hervé MARSEILLE, Jérôme BASCHER, Sébastien MEURANT, Jean-Michel ARNAUD, Jean Pierre VOGEL, Laurent BURGOA, Loïc HERVÉ, Mmes Laurence MULLER-BRONN, Laure DARCOS, M. Michel CANÉVET, Mmes Marie-Pierre RICHER, Nassimah DINDAR, M. Olivier HENNO, Mme Patricia DEMAS, MM. Roger KAROUTCHI, Rémy POINTÉREAU, Édouard COURTIAL, Mme Frédérique PUISSAT, M. Alain CHATILLON, Mme Amel GACQUERRE, M. Stéphane SAUTAREL, Mme Jocelyne GUIDEZ, MM. Marc LAMÉNIE, Daniel CHASSEING, Mmes Brigitte DEVÉSA, Catherine DEROCHE, MM. Louis-Jean de NICOLAÏ, Jacques LE NAY, Mme Frédérique GERBAUD et M. Daniel GREMILLET,

Sénateurs et Sénatrices

(Envoyée à la commission des finances, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi vise, d'une part, à réviser les valeurs locatives des locaux d'habitation au gré des mutations, et, d'autre part, à conférer aux maires et présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) un pouvoir de saisine de l'administration fiscale en cas d'anomalies repérées dans la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux.

L'**article 1^{er}** propose de réévaluer la valeur locative des locaux au gré de chaque mutation, dans un délai d'un an précédant la mutation en cas de vente ou de donation, ou dans un délai d'un an suivant la mutation en cas de succession, afin de mieux tenir compte des valeurs du marché. L'objectif est de permettre une mise à jour progressive de l'ensemble des biens, sans transferts de charges trop brutaux entre contribuables, et sans pertes sèches pour les collectivités territoriales concernées.

Les modalités de révision prévues depuis 1974 par la loi étant restées largement inappliquées jusque-là, les valeurs locatives des locaux d'habitation continuent d'être déterminées par référence aux loyers applicables aux locaux de référence au 1^{er} janvier 1970 (métropole) et au 1^{er} janvier 1975 (départements d'outre-mer), sans rapport avec la situation réelle du marché.

La loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a poursuivi le processus expérimental prévu par la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013, et une révision générale des valeurs locatives des locaux d'habitation est appelée à entrer en application au 1^{er} janvier 2026. Ce scénario n'est toutefois pas sans risques, et un énième report, tant le sujet est complexe techniquement et sensible politiquement, n'est pas à exclure. Un scénario de mise à jour progressive, au gré des mutations, garantirait l'effectivité sans heurt de la réforme.

L'**article 2** concerne quant à lui la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, mise en application au 1^{er} janvier 2017. Compte tenu là aussi de la complexité du sujet, du manque de recul et de la brièveté des délais, il est proposé d'accorder aux maires et présidents d'EPCI un pouvoir de saisine de l'administration fiscale en cas d'anomalies repérées dans la révision des valeurs

locatives des locaux commerciaux et liées à la mise en œuvre des dispositions du décret n° 2022-127 du 5 février 2022 précisant la méthode applicable pour l'actualisation des paramètres collectifs d'évaluation des valeurs locatives des locaux professionnels.

Proposition de loi relative à la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux commerciaux

Article 1^{er}

- ① Le A du III de la section VI du chapitre I^{er} du titre I^{er} de la deuxième partie du code général des impôts est complété par un article 1518 *ter* A ainsi rédigé :
- ② « *Art. 1518 ter A. – I. –* Aucune mutation des propriétés bâties ou non bâties ne peut intervenir, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit entre vifs, sans que la valeur locative des biens visés n'ait été mise à jour au cours des douze mois précédant ladite mutation.
- ③ « *II. –* Aucune mutation des propriétés bâties ou non bâties ne peut intervenir, par décès, sans que la valeur locative des biens visés n'ait été mise à jour au cours des douze mois suivant ladite mutation. »

Article 2

À compter du 1^{er} janvier 2023 et jusqu'au 30 juin 2024, les maires et les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale disposent d'un pouvoir de saisine de l'administration fiscale visant, le cas échéant, à corriger les anomalies liées à la mise en œuvre du décret n° 2022-127 du 5 février 2022 précisant la méthode applicable pour l'actualisation des paramètres collectifs d'évaluation des valeurs locatives des locaux professionnels.