



**Hervé ZAPF,**  
Avocat associé,  
membre de l'IACF,  
PDGB Société d'Avocats

## Valeurs locatives foncières, les prémices d'un effondrement

S'il est devenu un poncif de dire que les valeurs locatives foncières, issues de la loi du 2 février 1968, sont désormais obsolètes, il convient aujourd'hui de se demander si elles sont encore applicables.

Ainsi, confronté à la difficulté pour le contribuable d'identifier par ses propres moyens un local de référence régulier, il n'est pas rare que la juridiction saisie prononce un, voire deux jugements avant dire droit ordonnant à l'Administration de proposer un local-type régulier, c'est-à-dire loué à des conditions normales au 1<sup>er</sup> janvier 1970 et qui n'ait pas été démoli ou restructuré.

Faute pour l'administration fiscale de répondre favorablement à de telles demandes, le tribunal en est alors réduit à **valider le principe d'une évaluation directe**.

La difficulté tient alors que, pour ce faire, il convient de procéder à un nouveau supplément d'instruction pour, conformément à l'exigence posée par le Conseil d'État, identifier des transactions d'immeubles similaires conclues à une date la plus proche possible du... 1<sup>er</sup> janvier 1970, ce qui ne résout aucunement la difficulté posée par l'ancienneté de la date de référence !



**Mathieu LE TACON,**  
Avocat à la Cour,  
membre de l'IACF,  
PDGB Société d'Avocats

Le constat est donc sans appel. Il est urgent de réformer les valeurs locatives foncières, objectif d'ailleurs affiché par l'actuelle ministre de l'Économie <sup>(1)</sup>.

Mais comment procéder si l'on songe au cas de la taxe professionnelle que chaque Gouvernement tente de remettre à plat, ne parvenant qu'à l'amender à la marge, le rendant ainsi toujours plus complexe et incohérent ?

Les impératifs politiques sont connus : préserver les ressources des collectivités locales, assurer une certaine stabilité des bases d'imposition d'une année sur l'autre, prendre en compte les différents secteurs économiques et ne pas alourdir la fiscalité locale pour les contribuables.

Si l'arbitrage entre ces impératifs contradictoires exigera un courage politique certain, le délabrement de l'édifice est

néanmoins tel qu'un simple ravalement ne semble plus envisageable.

Reste à déterminer l'assiette imposable. Citons, par exemple, la **valeur vénale**, assez objective mais soumise à la spéculation immobilière, la **valeur de rendement**, sans doute moins volatile, ou encore la **valeur bilancielle**, dont il est cependant difficile de suivre l'évolution résultant de restructurations qui peuvent affecter le prix de revient inscrit au bilan.

Sans doute la combinaison de plusieurs assiettes selon le type d'immeuble considéré, elles-mêmes modulées en fonction de la situation de chaque contribuable, sera-t-elle nécessaire à condition alors d'éviter un autre écueil, celui d'un dispositif complexe, peu lisible pour les entreprises, portant en germe un contentieux ultérieur pléthorique.

« Il est urgent  
de réformer les valeurs  
locatives foncières »

(1) Voir Les Nouvelles Fiscales,  
n° 1000, p. 10.