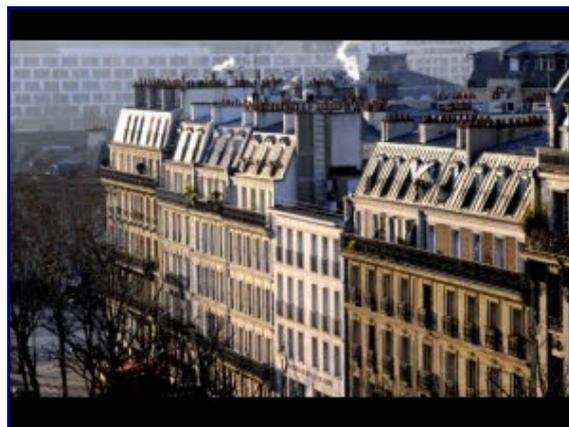


Impôts locaux. Des bases périmées

Les commerçants des centres-villes paient globalement plus de taxes locales qu'ils ne devraient. En cause, des bases de calcul obsolètes datant de 1970. La révision est mise en chantier. Va-t-elle cette fois aboutir ?

De la taxe d'habitation à la taxe foncière sur les propriétés bâties en passant par la taxe d'ordures ménagères, les principaux impôts locaux sont établis en fonction des biens immobiliers et de ce que l'on appelle leur valeur locative. Autrement dit, le montant du bail, s'ils étaient mis en location. Problème : les bases de ces immeubles ont été établies en 1970 et depuis, aucun gouvernement ne les a réactualisées alors qu'elles auraient dû l'être tous les six ans. Or, depuis 40 ans, les fluctuations du marché immobilier ont singulièrement modifié les valeurs de certains immeubles. À la baisse dans certains quartiers, et notamment les commerces des centres-villes qui ont perdu de leur attractivité au profit des périphéries. À l'inverse, certains quartiers réhabilités (notamment à Paris) ont vu grimper leur valeur sans que les bases de calcul fiscal soient remises à niveau.



D'abord les professionnels

Depuis 40 ans, la révision de ces valeurs locatives immobilières est un véritable serpent de mer. Plusieurs gouvernements s'y sont essayé sans mener ce gros chantier à son terme. Nicolas Sarkozy avait, lui aussi, remis l'ouvrage sur le métier mais la réforme était restée en plan. Cette fois, c'est le Sénat qui a pris le relais, sous la houlette du Finistérien François Marc (PS), rapporteur général du budget, et du sénateur centriste Pierre Jarlier (Cantal). Avec unanimité du Sénat pour une réforme et un écho tout aussi favorable du côté de l'Assemblée, tant chacun est convaincu que ces bases constituent une véritable injustice. Elles génèrent des gagnants et des perdants dans un embrouillamini assez peu compatible avec les impératifs de l'égalité fiscale. Tout remettre sur le tapis, c'est trop compliqué. La réforme qu'ils soutiennent vise à commencer d'abord par l'immobilier professionnel (3,3 millions d'immeubles), non compris les locaux industriels qui, eux, sont révisés chaque année par le biais des déclarations fiscales. À une échéance plus lointaine, il faudra s'attaquer à tout autre morceau : les 30 millions d'immeubles à usage d'habitation dont les bases fiscales datent, elles aussi, de 1970.

Des disparités flagrantes

Si la réforme lancée par Nicolas Sarkozy était restée en jachère, elle n'en a pas moins généré une enquête sur cinq départements français (dont Paris mais aucun département breton) qui a donné des résultats instructifs et révélé de véritables injustices. «70 % à 80 % des contribuables concernés ont répondu spontanément au questionnaire», se félicite François Marc, tout en estimant que ce taux élevé n'est peut-être pas seulement l'illustration louable d'un civisme fiscal. Les contribuables se doutent que les contrôles risquent fort de se concentrer sur ceux qui n'ont pas répondu...

«On a constaté, indique le sénateur finistérien, des disparités flagrantes, avec des écarts de 100 % ou 150 % par rapport à ce que certains devraient payer, dans un sens ou dans l'autre. Mais aussi des exemples invraisemblables comme ce luxueux centre de remise en forme acquittant des taxes dérisoires car le bâtiment, en 1970, était une abbaye cistercienne sans eau ni électricité. Les bases n'avaient pas été réactualisées...»

À masse fiscale constante

Cette révision, indique François Marc, n'a pas pour objectif de collecter plus d'impôts, sauf bien sûr pour les bâtiments qui, depuis 1970, ont gagné en surface sans déclaration. «La réforme, dit-il, doit se faire à masse fiscale équivalente avec réajustement entre les bénéficiaires et les tributaires du système. Pour certains d'entre eux, la hausse pourrait être brutale et nous avons prévu qu'elle soit lissée sur cinq ans, à la hausse comme à la baisse, pour conserver une masse fiscale constante».

Si le calendrier établi par le Sénat est, cette fois, respecté, la réforme devrait entrer en application le 1er janvier 2015. D'ici là, dans chaque département, les services fiscaux et des commissions départementales lanceront la procédure d'établissement des nouvelles bases, entre déclarations des contribuables et contrôles sur le terrain. Deux années de chantier en amorce de la seconde phase: la révision des 30 millions de locaux d'habitation. Ce sera une tout autre paire de manches.

La fiscalité locale sera l'un des thèmes majeurs du Carrefour des communes qui se tiendra au Quartz de Brest les 4 et 5 octobre.

René Perez

27 septembre 2012

© Copyright Le Télégramme 2009