

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 novembre 1967.

## PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*après déclaration d'urgence*

*relatif aux évaluations des propriétés bâties servant de base  
aux impôts locaux directs.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Finances, du Contrôle budgétaire et des Comptes économiques de la Nation, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 25 novembre 1967.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi relatif aux évaluations des propriétés bâties servant de base aux impôts locaux directs, adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 22 novembre 1967, après déclaration d'urgence.

Le Premier Ministre,

Signé : GEORGES POMPIDOU.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (3<sup>e</sup> législ.) : 374, 505 et in-8° 83.

Impôts locaux : Finances locales - Contribution foncière - Taxe foncière - Contribution mobilière - Taxe d'habitation - Patente - Taxe professionnelle - Cadastre.

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, après déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :

## PROJET DE LOI

### CHAPITRE PREMIER

#### Règles d'évaluation.

##### Article premier.

La valeur locative cadastrale des propriétés bâties est déterminée, conformément aux règles et principes définis par les articles ci-après, pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte.

##### Art. 2.

Chaque propriété ou fraction de propriété est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état, à la date de l'évaluation.

##### Section I.

*Locaux d'habitation et locaux à usage professionnel.*

##### Art. 3.

I. — La valeur locative cadastrale des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une profession autre qu'agricole, commerciale, artisanale ou industrielle est déterminée par comparaison avec la valeur locative de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux.

II. — La valeur locative des locaux de référence visés au I est déterminée d'après un tarif fixé, par commune ou secteur de commune, pour chaque nature et catégorie de locaux, en fonction

du loyer des locaux loués librement à des conditions de prix normales et de manière à assurer l'homogénéité des évaluations dans la commune et de commune à commune.

Le tarif est appliqué à la surface pondérée du local de référence, déterminée en affectant la surface réelle de correctifs fixés par décret et destinés à tenir compte de la nature des différentes parties du local, ainsi que de sa situation, de son importance, de son état et de son équipement.

II bis. — Par dérogation aux dispositions des I et II, la valeur locative servant de base à la taxe foncière afférente aux locaux d'habitation qui, à la date visée à l'article 19, seront loués, sous le régime de la réglementation des loyers édictée par la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 modifiée, sera constituée par le plus faible des deux chiffres suivants :

— soit la valeur locative cadastrale visée au I ci-dessus ;

— soit le loyer réel à la date de référence de la revision affecté d'un coefficient qui sera fixé par le texte prévu au paragraphe II de l'article 19.

III. — Par dérogation aux règles posées au I du présent article, ceux des locaux d'habitation qui présentent un caractère exceptionnel et ceux des locaux à usage professionnel qui sont spécialement aménagés pour l'exercice d'une activité particulière sont évalués dans les conditions prévues à l'article 4.

## Section II.

*Locaux commerciaux et biens divers passibles de la taxe foncière.*

### Art. 4.

La valeur locative cadastrale de tous les biens passibles de la taxe foncière des propriétés bâties, autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel visés au I de l'article 3 et que les établissements industriels visés à l'article 5, est déterminée, selon le cas, au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après :

I. — Pour ceux de ces biens qui sont donnés en location à des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de ladite location.

II. — Pour ceux de ces biens qui sont loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison.

Les termes de comparaison sont choisis dans la commune.

Leur valeur locative est arrêtée :

— soit en partant du bail en cours à la date de référence lorsque l'immeuble-type était loué normalement à cette date ;

— soit, dans le cas contraire, par comparaison avec des immeubles similaires situés dans la commune ou dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette date de locations consenties à des conditions de prix normales.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel sont évalués par comparaison avec des termes de référence choisis dans la commune ou hors de la commune.

III. — A défaut de ces bases, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe.

### Section III.

#### *Etablissements industriels.*

#### Art. 5.

I. — La valeur locative cadastrale des usines et autres établissements industriels comprend :

a) La valeur locative des bâtiments, des sols ainsi que celle des terrains visés à l'article 1382-1° du Code général des impôts ;

b) Une quote-part de la valeur locative des outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation, à l'exclusion du matériel roulant utilisé hors de l'établissement ainsi que du mobilier et du matériel de bureau.

II. — La quote-part de la valeur locative des éléments visés au I-b ci-dessus est fixée par décret pour chaque nature d'industrie et pour l'ensemble du territoire, après avis de la commission

nationale visée à l'article 12-2 de l'ordonnance n° 59-108 du 7 janvier 1959. Elle est déterminée à titre forfaitaire en considération du rapport existant entre :

— d'une part, la valeur locative de ceux des éléments énumérés au I-b qui sont passibles de la contribution foncière des propriétés bâties ;

— d'autre part, la valeur locative de l'ensemble des outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation qui sont soumis au droit proportionnel de la contribution des patentes.

III. — Les dispositions de l'article 1382-2° du Code général des impôts sont abrogées.

#### Art. 6.

I. — La valeur locative des différents éléments énumérés au paragraphe I de l'article 5 est déterminée en appliquant à leur prix de revient revalorisé à l'aide des coefficients visés à l'article 39-II de la loi n° 59-1472 du 28 décembre 1959 des taux d'intérêt fixés par décret en Conseil d'Etat.

..... Supprimé .....

III. — Le prix de revient ainsi revalorisé des éléments autres que les bâtiments est diminué d'un abattement à la base de 30.000 F. Toutefois, cet abattement n'est pas applicable aux établissements qui ne constituent pas un centre d'exploitation autonome.

Une déduction forfaitaire, dont le taux est fixé par nature d'industrie, est pratiquée sur le prix de revient de l'ensemble des éléments après imputation de l'abattement prévu à l'alinéa précédent, pour tenir compte de l'immobilisation, de la vétusté et de la spécialisation.

Le montant de cette déduction est fixé par décret en Conseil d'Etat.

Une déduction complémentaire est en outre accordée à certaines catégories d'établissements en raison de leur caractère exceptionnel, apprécié d'après la nature des opérations qui y sont faites. Ces catégories d'établissements sont déterminées par un décret en Conseil d'Etat qui fixe également les limites et conditions d'application de la déduction.

IV. — Par dérogation aux I et III ci-dessus, les bâtiments et les terrains industriels sont évalués dans les conditions prévues

à l'article 4 lorsqu'ils ne figurent pas à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale astreinte aux obligations définies à l'article 54 du Code général des impôts.

Art. 6 bis (nouveau).

Les méthodes d'évaluation de la valeur locative relative aux éléments énumérés aux articles 3, 4, et I de l'article 5 et fixées par les dispositions de l'article 6 sont applicables pour la détermination de la taxe sur la valeur locative des locaux servant à l'exercice d'une profession prévue à l'article 1528 du Code général des impôts.

Art. 7.

Lorsque le prix de revient revalorisé des éléments, autres que les bâtiments et les terrains, d'un établissement industriel fonctionnant comme un centre d'exploitation autonome n'excède pas le montant de l'abattement à la base prévu au III de l'article 6, la valeur locative cadastrale de cet établissement est déterminée dans les conditions prévues à l'article 4.

Art. 8.

L'exploitant qui prend en location de l'outillage ou d'autres installations et moyens matériels d'exploitation n'appartenant pas au propriétaire des bâtiments est tenu au paiement, en l'acquit du bailleur, de la taxe foncière établie à raison desdits éléments dans la commune du lieu de leur utilisation.

Les modalités d'évaluation des éléments visés à l'alinéa ci-dessus sont fixées par décret.

Section IV

*Dispositions communes aux établissements industriels  
et aux locaux commerciaux.*

Art. 9.

Un décret en Conseil d'Etat pourra fixer des modalités particulières d'évaluation pour des catégories de locaux, établissements ou installations de caractère industriel ou commercial, lorsqu'il existe dans différentes communes des biens de cette nature présentant des caractéristiques analogues.

## Section V

*Dispositions applicables dans l'intervalle de deux revisions.*

### Art. 10.

I. — Sous réserve des dispositions du III du présent article, les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction au sens de l'article 1384 du Code général des impôts sont évaluées suivant les règles prévues, selon le cas, aux articles 3, 4 ou 9, d'après le taux des valeurs locatives constaté à la date de référence de la précédente revision.

Il en est de même, en cas de démolition partielle, de la partie résiduelle de la construction.

Lorsque l'exemption prévue à l'article 1384 *septies* du Code général des impôts n'est pas applicable, les évaluations résultant des dispositions qui précèdent sont comprises pour la première fois dans les rôles émis au titre de la troisième année suivant celle de l'achèvement de la construction, sauf en ce qui concerne la contribution professionnelle pour laquelle les règles actuellement applicables à la contribution des patentes demeurent en vigueur. En cas de démolition partielle, la nouvelle évaluation de la partie résiduelle de la construction est comprise pour la première fois dans les rôles émis au titre de l'année suivant celle du commencement de la démolition.

II. — Dans les mêmes conditions, la valeur locative cadastrale d'une propriété ou d'une fraction de propriété évaluée distinctement donne lieu à modification, dans l'intervalle de deux revisions des évaluations, lorsque ladite propriété ou fraction de propriété a fait l'objet :

- soit d'un changement d'affectation ;
- soit de transformations n'ayant pas le caractère de reconstruction ou d'addition de construction ;
- soit d'une dépréciation durable résultant de circonstances exceptionnelles.

Toutefois, les variations constatées ne sont effectivement prises en compte que lorsque la différence entre la nouvelle valeur locative et celle qui était précédemment retenue atteint le quart de cette dernière ou la somme de 1.000 F.

Les nouvelles évaluations sont comprises pour la première fois dans les rôles émis au titre de l'année suivant celle du changement d'affectation, de la transformation ou de la dépréciation.

III. — En cas de création d'un établissement industriel dans l'intervalle de deux revisions des évaluations, sa valeur locative est fixée dans les conditions prévues aux articles 5 à 7 et 9. Elle est appréciée à la date de référence de la précédente revision suivant des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

En cas de changements dans la consistance d'un établissement industriel, la valeur locative est révisée dans les mêmes conditions. Toutefois, les variations constatées ne sont effectivement prises en compte que lorsque la différence entre la nouvelle valeur locative et celle qui était précédemment retenue atteint le dixième de cette dernière ou la somme de 2.000 F.

Les nouvelles évaluations sont comprises pour la première fois dans les rôles émis au titre de la troisième année suivant celle de la création ou des changements, sauf en ce qui concerne la contribution professionnelle pour laquelle les règles actuellement applicables à la contribution des patentes demeurent en vigueur.

IV. — Les dispositions des articles 1388, 1392 (2° et 3° alinéas) et 1397-I (1<sup>er</sup> alinéa) du Code général des impôts sont abrogées.

## CHAPITRE II

### Procédure.

#### Art. 11.

I. — Le représentant de l'Administration et la commission communale des impôts directs dressent la liste des locaux de référence visés à l'article 3, déterminent leur surface pondérée et établissent les tarifs d'évaluation correspondants.

Le Directeur départemental des impôts compétent arrête les éléments susmentionnés et les notifie au maire qui doit, dans un délai de cinq jours, les afficher à la porte de la mairie.

Dans les deux mois qui suivent l'affichage, ces éléments peuvent être contestés tant par le maire, dûment autorisé par le conseil municipal, que par les propriétaires et les locataires à la condition que les réclamants possèdent ou tiennent en location plus de la moitié du nombre total des locaux de la commune ou du secteur de commune intéressés, chaque local n'étant compté qu'une seule fois.

La contestation est soumise à la commission départementale prévue à l'article 1651 du Code général des impôts qui statue définitivement.

..... Supprimé .....

#### Art. 12.

Lorsque la commission départementale est appelée à statuer dans les cas visés à l'article 11, les représentants des contribuables au sein de cette commission sont désignés comme suit :

— trois titulaires et six suppléants par les organismes représentatifs des propriétaires d'immeubles bâtis du département, à

raison d'un titulaire et de deux suppléants choisis respectivement parmi les propriétaires de locaux d'habitation ou à usage professionnel, les propriétaires de locaux à usage commercial et les propriétaires d'établissements industriels situés dans le département ;

— un titulaire et deux suppléants par les organismes représentatifs des locataires dans le département.

Lorsqu'il existe plusieurs organismes représentatifs pour les propriétaires ou les locataires dans le département, et à défaut d'accord entre eux, les membres de la commission sont désignés par le préfet sur proposition de ces organismes.

Pour statuer sur les cas visés à l'article 11, la Commission départementale comprend un membre du Conseil général désigné par cette Assemblée et quatre représentants de l'administration fiscale.

La Commission entend, à titre consultatif, le Directeur départemental chargé de la construction ou son représentant.

#### Art. 13.

Les locaux-types à retenir pour l'évaluation par comparaison des biens visés à l'article 4 sont choisis par le représentant de l'administration assisté de la commission communale des impôts directs. La liste en est arrêtée par le Directeur départemental des impôts compétent.

#### Art. 14.

I. — Le représentant de l'administration, assisté de la commission communale des impôts directs, procède à l'évaluation des propriétés bâties.

Les évaluations sont arrêtées par le Directeur départemental des impôts compétent.

II. — Les dispositions de l'article 1389-I (2<sup>e</sup> alinéa) du Code général des impôts sont abrogées.

Art. 15.

I. — Les propriétaires et usufruitiers ne sont admis à réclamer contre l'évaluation attribuée à leurs immeubles qu'après la mise en recouvrement du premier rôle dans lequel ces immeubles ont été soumis à la taxe foncière ou à une taxe annexe à cette dernière et dans le délai prévu à l'article 1932-1 du Code général des impôts.

II. — Les locataires ou occupants sont autorisés à réclamer, dans le même délai, contre l'évaluation attribuée aux locaux qu'ils occupent, après la mise en recouvrement du premier rôle dans lequel cette évaluation a été retenue pour l'assiette des impositions dont ils sont redevables.

III. — Lorsque la valeur locative cadastrale fait l'objet de contestations au titre de la taxe foncière des propriétés bâties, de la taxe d'habitation ou de la taxe professionnelle, les décisions et jugements pris à l'égard de l'une quelconque de ces taxes produisent leurs effets à l'égard des deux autres taxes.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent paragraphe, notamment en ce qui concerne la mise en cause des intéressés.

IV. — Les dispositions de l'article 1392 (1<sup>er</sup> alinéa) du Code général des impôts sont abrogées.

Art. 16.

I. — Pour chaque revision des évaluations et pour la constatation des changements visés à l'article 10, les redevables sont tenus de souscrire des déclarations dans des conditions qui seront fixées par décret.

II. — Les propriétaires exploitant un établissement industriel sont tenus de communiquer au siège de l'exploitation, à la demande de l'administration, tous inventaires, documents comptables et pièces de dépenses de nature à justifier de l'exactitude des déclarations par eux produites.

Art. 17.

I. — Les insuffisances d'évaluation résultant du défaut ou de l'inexactitude des déclarations prévues à l'article 16 peuvent être réparées à toute époque ; les rehaussements correspondants font l'objet de rôles particuliers établis dans les conditions prévues aux articles 1395 (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas) et 1396 du Code général des impôts.

II. — Les dispositions de l'article 1395 (1<sup>er</sup> alinéa) du Code général des impôts sont abrogées.

CHAPITRE III

**Mise en application.**

Art. 18.

Outre les décrets en Conseil d'Etat prévus aux articles précédents, des décrets fixeront les conditions d'application des dispositions des articles premier à 19.

Art. 19.

I. — Toutes dispositions contraires à celles des articles premier à 19 sont abrogées et notamment les articles 1386-2, 1389-2, 1393, 1430 et 1636 du Code général des impôts, ainsi que l'article 36 de l'ordonnance susvisée du 7 janvier 1959.

II. — Les dispositions des articles premier à 19 trouveront leur première application à l'occasion de la première revision générale des évaluations des propriétés bâties.

Une loi fixera le point de départ de l'application des résultats de cette revision.

.....

## CHAPITRE IV

### Dispositions diverses.

#### Art. 26.

I. — Pour l'établissement de la taxe professionnelle, de la taxe d'habitation et des taxes annexes visées aux articles 2 et 22 de l'ordonnance susvisée du 7 janvier 1959, les biens non soumis à la taxe foncière sont évalués, eu égard à leur nature, suivant les règles fixées aux articles 3 à 10 et 14.

Les redevables sont soumis aux obligations prévues à l'article 16. Les évaluations peuvent être contestées dans les conditions prévues à l'article 15.

II. — Les dispositions de l'article 14-1 (5<sup>e</sup> alinéa) de l'ordonnance susvisée sont abrogées.

#### Art. 27.

Les rehaussements opérés pour l'assiette des taxes visées à l'article précédent en raison de l'insuffisance ou de l'inexactitude des déclarations prévues tant à l'article 16 qu'à l'article 26 font l'objet de rôles particuliers dans les conditions fixées aux articles 1395 (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas) et 1396 du Code général des impôts.

#### Art. 28.

I. — Par dérogation aux dispositions des articles 1 à 18 et 26 ci-dessus et aux articles 1402 et 1407 à 1411 du Code général des impôts, le Gouvernement a la faculté de faire effectuer les révisions quinquennales des évaluations suivant une procédure simplifiée, soit par ajustement des tarifs existants, soit par application aux valeurs locatives cadastrales de coefficients destinés à maintenir l'homogénéité des évaluations.

Toutefois, cette procédure ne pourra être utilisée pour plus de deux révisions consécutives.

Sous réserve du maintien, en faveur des contribuables, des garanties prévues par la loi et notamment de celles qui figurent à l'article 15 de la présente loi, un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de la procédure simplifiée d'évaluation.

II. — Les dispositions des articles 4 (2° alinéa), 6 (2° alinéa), 9-1 (3° alinéa) et 14-1 (2° alinéa) de l'ordonnance susvisée du 7 janvier 1959 sont abrogées.

.....

Art. 46 A (nouveau).

Il est institué une commission chargée d'examiner les problèmes posés par la répartition des responsabilités publiques entre l'Etat et les diverses collectivités locales.

Cette commission, composée de représentants des assemblées parlementaires, des institutions locales et des ministères intéressés, devra présenter un rapport faisant le point de ses travaux avant le 2 octobre 1968.

Art. 46 B (nouveau).

Aucune mesure d'ordre réglementaire ne pourra entraîner une réduction des ressources fiscales des collectivités locales.

Art. 46.

Un décret en Conseil d'Etat assurera, en tant que de besoin, la mise en harmonie des dispositions du Code général des impôts avec celles de la présente loi.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 22 novembre 1967.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.