

## COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

### FOIRE AUX QUESTIONS

## SOMMAIRE

### **PREAMBULE :**

Les réponses aux questions générales concernant la révision foncière (raisons de la réforme, locaux concernés, paramètres d'évaluation, changement de consistance d'un local, changement d'activité...) sont traitées dans la rubrique « Documentation utile > Révision des valeurs locatives des locaux professionnels – Questions fréquentes » du site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

#### Documentation utile

- > Les textes réglementaires
- > Les nouveaux paramètres d'évaluation et les coefficients de neutralisation de TF
- > Révision des valeurs locatives des locaux professionnels - Questions fréquentes

### **Thème 1 – Révision foncière**

- Q1 - [Quelles sont les conséquences de la révision de la valeur locative pour les entreprises ?](#) ⇨ page 2

### **Thème 2 – Nouvelle valeur locative**

- Q1 - [Sur un avis d'imposition CFE, peut-il y avoir des locaux révisés et des locaux évalués en « VL70 » ?](#) ⇨ page 2
- Q2 - [Quelle est la valeur locative utilisée pour le calcul de la base de CFE ?](#) ⇨ page 3

### **Thème 3 – Dispositifs atténuateurs appliqués à la valeur révisée brute**

- Q1 - [Qu'est-ce que le coefficient de neutralisation ?](#) ⇨ page 3
- Q2 - [Qu'est-ce que le planchonnement ?](#) ⇨ page 3

### **Thème 4 – Dispositif atténuateur appliqué à la cotisation**

- Q1 - [Qu'est-ce que le lissage ?](#) ⇨ page 4
- Q2 - [Quelles sont les modalités d'application du lissage ?](#) ⇨ page 4

### **Thème 5 – La cotisation minimum et la RVLLP**

- Q1 - [La révision foncière peut-elle avoir un impact pour les redevables imposés à la cotisation minimum ?](#) ⇨ page 5

### **Thème 6 – Avis d'imposition CFE et la RVLLP**

- Q1 - [Est-il possible, sur mon avis d'imposition de CFE, de savoir si la RVLLP a une incidence sur la cotisation du redevable ?](#) ⇨ page 5
- Q2 - [Quelles sont les informations relatives à la RVLLP portées sur l'avis d'imposition ?](#) ⇨ page 6
- Q3 - [Quels sont les éléments de la RVLLP qui ne figurent pas sur l'avis d'imposition ?](#) ⇨ page 7

## QUESTIONS – REPONSES

### Thème 1 – Révision foncière

- **Q1 – Quelles sont les conséquences de la révision de la valeur locative pour les entreprises ?**

#### Changement de calcul :

Jusqu'à présent, les valeurs locatives utilisées pour le calcul de la CFE étaient établies sur la base de règles fixées en 1970, complexes et mal comprises. Ces valeurs ne représentent plus les prix du marché actuel.

Les règles sont désormais plus simples. La révision des valeurs locatives consiste à :

- classer les locaux professionnels parmi 39 catégories (magasins, bureaux, hôtels...);
- fixer pour chaque catégorie de locaux un tarif au m<sup>2</sup> en lien direct avec les loyers du marché constatés dans le secteur géographique correspondant (coefficient de localisation);
- calculer une nouvelle valeur locative comme suit :

*Surface pondérée x tarif par m<sup>2</sup> par catégorie et par secteur d'évaluation x coefficient de localisation (éventuellement)*

Des précisions sur ces catégories de locaux, surfaces, grilles tarifaires et exemples illustrant le calcul des valeurs locatives révisées sont disponibles sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

#### Conséquence sur le montant de la CFE :

À compter de l'imposition à la CFE 2017, la modification de détermination de la valeur locative des locaux professionnels peut avoir une conséquence sur le montant de votre CFE.

Ainsi, lorsque le local était sur-évalué par rapport à la réalité du marché locatif, l'impact de la nouvelle valeur locative se traduit par une diminution du montant de la CFE due.

À l'inverse, lorsque le bien était sous-évalué, la CFE sera plus importante.

#### Informations sur votre avis de CFE :

Un certain nombre de données indiquées sur votre avis permettent :

- de vous informer de l'incidence de la révision foncière sur votre imposition par un message personnalisé indiquant si celle-ci a eu pour effet d'augmenter ou de diminuer le montant de votre CFE (1<sup>ère</sup> page, cadre « votre situation »);
- d'identifier la base d'imposition qui tient compte de la nouvelle valeur locative (ligne 1);
- de comprendre la variation de votre CFE entre l'année N et l'année N-1 en comparant les taux d'imposition (lignes 16 et 17) ou en vérifiant si des biens sont concernés par la révision (ligne 2);
- de visualiser l'impact du lissage (lignes 190 ou 191 selon la situation) qui étale sur 10 ans la variation de cotisation à la baisse ou à la hausse.

Pour plus d'informations, consultez « [Comprendre mon avis de CFE](#) » dans la rubrique « Documentation utile ».

➔ [Revenir au sommaire](#)

### Thème 2 – Nouvelle valeur locative

- **Q1 – Sur un avis d'imposition CFE, peut-il y avoir des locaux révisés et des locaux évalués en « VL 70 » ?**

Oui car tous les locaux ne sont pas concernés par la révision foncière.

Ainsi, sur un avis CFE regroupant plusieurs locaux taxés à la même adresse, il peut y avoir des locaux évalués selon d'autres méthodes (ex. : « VL70 », barème, méthode comptable...)

➔ [Revenir au sommaire](#)

## Thème 2 – Nouvelle valeur locative

### • Q2 – Quelle est la valeur locative utilisée pour le calcul de la base de CFE ?

La valeur locative (VL) utilisée pour le calcul de la base de CFE est la valeur révisée neutralisée planchonnée appelée **valeur révisée**. Elle est indiquée en ligne 2 de votre avis.

→ Étapes de calculs concourant à la détermination de la VL révisée

ETAPES	CALCULS
VL révisée brute	$Surface\ pondérée \times tarif\ par\ m^2\ par\ catégorie\ et\ par\ secteur\ d'évaluation \times coefficient\ de\ localisation$
VL révisée neutralisée	$VL\ révisée\ neutralisée = VL\ révisée\ brute \times coefficient\ de\ neutralisation$
VL révisée neutralisée et planchonnée <i>Soit la VL révisée utilisée pour la détermination de la CFE</i>	$VL\ révisée = Valeur\ locative\ révisée\ neutralisée \pm Planchonnement$

Les VL révisées brutes et VL révisées neutralisées ne figurent pas sur votre avis.

➔ [Revenir au sommaire](#)

## Thème 3 – Dispositifs atténuateurs appliqués à la valeur révisée brute

### • Q1 – Qu'est-ce que le coefficient de neutralisation ?

Son objectif :

Le coefficient de neutralisation vise à garantir à chaque collectivité territoriale le maintien de la proportion contributive respective des locaux professionnels et des locaux d'habitation dans l'assiette des impôts locaux.

Propre à la CFE :

La détermination du coefficient de neutralisation est propre à chaque impôt. Ainsi le coefficient déterminé pour la CFE n'est pas le même que celui déterminé pour la taxe foncière.

Application :

Il s'applique pour les locaux professionnels concernés par la révision foncière des locaux professionnels, existants au 01/01/2017 jusqu'à la mise en œuvre de la révision foncière des locaux d'habitation.

Où est-il disponible ?

Le coefficient de neutralisation est consultable sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) à la rubrique :

[Accueil](#) > [Professionnel](#) > [Gérer mon entreprise/association](#) > [Je suis propriétaire ou je suis occupant d'un local professionnel](#) > [Documentation utile](#) > [Les nouveaux paramètres d'évaluation et les coefficients de neutralisation de TF et de CFE](#)

➔ [Revenir au sommaire](#)

## Thème 3 – Dispositifs atténuateurs appliqués à la valeur révisée brute

### • Q2 – Qu'est-ce que le planchonnement ?

Son objectif :

Le dispositif de planchonnement a pour but de limiter les variations importantes de valeur locative. Il réduit de moitié la variation de ces dernières tant à la hausse qu'à la baisse, constatées suite à la révision.

Propre à la CFE :

La détermination du planchonnement est propre à chaque impôt. Ainsi, le planchonnement déterminé pour la CFE n'est pas le même que celui déterminé pour la taxe foncière.

Application :

Il s'applique pour les locaux professionnels concernés par la révision foncière, existants au 01/01/2017.

Sa durée :

La durée d'application du planchonnement est de 10 ans (jusqu'en 2025).

[➔ Revenir au sommaire](#)

**Thème 4 – Dispositif atténuateur appliqué à la cotisation**

• **Q1 – Qu'est-ce que le lissage ?**

Son objectif :

Le lissage vise à atténuer, sur 10 ans, l'augmentation ou la diminution de la cotisation induite par la révision foncière.

Application :

Il est appliqué de 2017 à 2025 afin d'introduire une progressivité dans l'augmentation ou la baisse de la cotisation révisée.

Propre à la CFE :

La détermination du lissage est propre à chaque impôt même si le dispositif dans ses modalités est commun à la taxe foncière et à la CFE.

[➔ Revenir au sommaire](#)

**Thème 4 – Dispositif atténuateur appliqué à la cotisation**

• **Q2 – Quelles sont les modalités d'application du lissage ?**

Le lissage s'applique sur la CFE, la taxe sur la chambre de commerce et d'industrie, et sur la taxe sur la chambre des métiers.

NB : le lissage ne s'applique pas sur l'IFER, les droits fixes et les autres contributions de la taxe sur la chambre des métiers.

Il est applicable de 2017 à 2025 et se calcule comme suit :

Ce chiffre correspond aux 10 années d'application du dispositif.

Année	Calcul du montant du lissage
2017	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 9$
2018	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 8$
2019	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 7$
2020	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 6$
2021	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 5$
2022	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 4$
2023	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 3$
2024	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 2$
2025	$[(\text{cotisation révisée} - \text{cotisation non révisée}) / 10] \times 1$

Ce chiffre correspond au nombre d'années restant à courir.

NB : la cotisation révisée s'entend hors frais de gestion.

Le montant du lissage modifie le montant de la cotisation due :

- si la CFE révisée est inférieure à la CFE non révisée, alors le montant de la CFE due est majorée du montant du lissage déterminé pour l'année.
- si la CFE révisée est supérieure à la CFE non révisée, alors le montant de la CFE due est minorée du montant du lissage déterminé pour l'année.

[↪ Revenir au sommaire](#)

### **Thème 5 – Cotisation minimum et révision foncière**

- ***Q1 – La révision foncière peut-elle avoir un impact pour les redevables imposés à la cotisation minimum ?***

En principe, la cotisation minimum n'étant pas déterminée sur la base de la valeur locative de locaux professionnels, la révision foncière ne devrait pas avoir d'impact.

En effet, à défaut de local ou en présence d'un local dont la valeur locative est très faible, la cotisation minimum est applicable. Elle est établie à partir d'une base dont le montant est fixé par délibération de la commune ou de l'EPCI concerné.

Cependant, il est possible qu'un local imposé initialement à la cotisation minimum, puisse subir une variation de sa valeur locative, suite à l'application de la révision, suffisamment importante pour dépasser le seuil de la base minimum et ainsi être imposable sur sa valeur locative réelle.

Dans cette hypothèse, la CFE sera calculée à partir de la valeur locative révisée obtenue après application des dispositifs atténuateurs (neutralisation et planchonnement). À l'inverse, lorsque le redevable dispose d'un local et que sa valeur locative révisée a suffisamment baissé pour la détermination de la CFE, la cotisation minimum pourra s'appliquer.

[↪ Revenir au sommaire](#)

### **Thème 6 – Avis d'imposition CFE et révision foncière**

- ***Q1 – Est-il possible, sur mon avis d'imposition de CFE, de savoir si la révision foncière a une incidence sur ma cotisation ?***

Oui.

L'avis CFE 2018 mentionnera en première page, cadre « Votre situation », un message spécifique lorsque la révision foncière a une incidence sur votre cotisation.

→ Illustration :

AVIS CFE, 1<sup>ère</sup> PAGE- CADRE « Votre situation »

INCIDENCES RVLLP

- Insertion d'un message en cas d'augmentation de la cotisation

Votre situation

<b>MONTANT DE VOTRE IMPÔT</b>	██████ €
<b>MONTANT A PAYER</b> <b>Au plus tard le 17/12/2018</b>	██████ €

L'augmentation de votre impôt résultant de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels est lissée afin d'en atténuer l'effet (voir notice paragraphe «Révision foncière»).

- Insertion d'un message en cas de diminution de la cotisation

Votre situation

<b>MONTANT DE VOTRE IMPÔT</b>	██████ €
Versement sur acompte	██████ €
<b>MONTANT A PAYER</b> <b>Au plus tard le 17/12/2018</b>	██████ €

La baisse de votre impôt résultant de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels est lissée afin d'en répartir l'effet (voir notice paragraphe «Révision foncière»).

[↩ Revenir au sommaire](#)

**Thème 6 – Avis d'imposition CFE et révision foncière**

- **Q2 – Quelles sont les informations relatives à la révision foncière portées sur l'avis d'imposition ?**

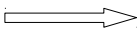
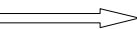
Les informations relatives à la révision foncière mentionnées sur l'avis concernent la valeur locative révisée et le lissage.

En deuxième page de l'avis, vous les trouverez :

- Ligne 2 – Dont la valeur locative des biens concernés par la révision ;
- Ligne 19 – Cotisation 2017 lissée (Communes, Syndicats de communes, Intercommunalité, Taxe spéciale d'équipement, Taxe GEMAPI) ;
- Ligne 22 – Total des cotisations exonérées lissé.

S'agissant de la détermination de la CFE révisée due, toutes les informations relatives au dispositif d'application du lissage sont indiquées page 3 de l'avis d'imposition CFE (lignes 187 à 194) comme suit :

Indication du pas de lissage :

- Ligne 190 lorsqu'il est augmentatif de la cotisation 
- Ligne 191 lorsqu'il est diminutif de la cotisation 

TOTAL DE L'IMPÔT DÛ		(TOTALIMPOTDU)	
187	INFORMATION : COTISATION MINIMUM CFE (26)		
188	INFORMATION : Aides soumises au règlement <i>de minimis</i> (27)		
189	INFORMATION : Aides soumises au RGEC (28)		
190	INFORMATION : Lissage 2017 de l'augmentation de cotisation (29)	+	/ an
191	INFORMATION : Lissage 2017 de la baisse de cotisation (30)	-	/ an
192	Total des cotisations dues (lignes 25+35+47+60+67+81+92+124+126+160+175+182+186 si series)		
193	Crédit d'impôt (31)		
<b>194</b>	<b>MONTANT DE VOTRE IMPÔT</b>		€

NB : Pour obtenir le montant du lissage applicable en 2018, le montant indiqué en ligne 190 ou 191 doit être multiplié par 8.

→ *Précisions*

Lorsqu'il y a une baisse de l'impôt du fait de la révision, la ligne 191 est renseignée sur l'avis CFE.  
Lorsqu'il y a une augmentation de l'impôt du fait de la révision, la ligne 190 est renseignée sur l'avis CFE.

[↩ Revenir au sommaire](#)

## Thème 6 – Avis d'imposition CFE et révision foncière

### • Q3 – Quels sont les éléments de la révision qui ne figurent pas sur l'avis d'imposition ?

Les éléments de la révision qui ne figurent pas sur l'avis d'imposition sont ceux relatifs aux mécanismes atténuateurs de la valeur locative révisée brute, à savoir :

- le coefficient de neutralisation,
- la valeur révisée brute neutralisée
- le planchonnement

Les informations relatives au coefficient de neutralisation sont consultables sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

Pour connaître éventuellement le montant du planchonnement, vous devez vous rapprocher de votre service des impôts des entreprises.

[↩ Revenir au sommaire](#)