

ECOFINANCE
GROUPE



LES REFORMES FISCALES EN COURS

7 octobre 2017



Gilles Testud
Ecofinance
05 62 74 50 60

www.ecofinance.fr





1

Cadastre 2017 : nouveautés



2

**Réforme des Valeurs Locatives des
Locaux Professionnels**



3

Suppression annoncée de la Taxe d'Habitation



Un territoire de ressources



CADASTRE 2017

NOUVEAUTES :

La mise en œuvre de la révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels a eu notamment pour conséquence de faire apparaître de nouvelles informations dans le cadastre 2017

PARTENAIRES



CERTIFICATIONS



L'adresse de connexion : <http://optimcad.ecofinance.fr/login>

Connexion

Nom d'utilisateur

Mot de passe

Se souvenir de moi

CONNEXION

Nom d'utilisateur

Mot de passe

Se souvenir de moi

Cadastre

Propriétaires	Locaux	Parcelles	Vacants	Liste 41	Plan <input type="checkbox"/> 2017
---------------	--------	-----------	---------	----------	------------------------------------

Recherche	Liste & Détails										
Commune	Invariant	Affectation	Nature	Catégorie	Parcelle	Voie	Numéro	Libellé Voie	Bâtiment	Etage	VL actualisée
ARGELÈS-SUR-MER	0080431946Z	P	AP	BUR1	BD0333	00463	0021	AV DE LA GARE	B	00	4060
1 résultats		1 / 1		→							EXPORT CSV

Bâti	Parcelles 1	Propriétaires 2									
------	-------------	-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Données Générales	PEV	Parties principales	Dépendances	Exonérations	Propriétaire	
Descriptif de la PEV						
VL PEV année	4060				Surf. pondérée	28
Passible TEOM	Oui				Base TEOM	806
Code exo. TEOM					Exo. permanente	
Habitation						
Catégorie					VL PEV 70	
Secteur locatif					Coef. entretien	0.0
Code commune origine du tarif	008				Coef. situ. gén.	
N° LR					Coef. situ. part.	
Nb dép.	0				Corr. ascenseur	
Nb Parties principales	0				Surf. Parties principales	
Economique						
Code catégorie du local	BUR1				Surface des parties principales	28
Secteur révisé	04				Surface des parties secondaires couvertes	0
Coefficient de localisation	100				Surface des parties secondaires non couvertes	0
Code réduction du local					Surface des stationnements couverts	0
Taux de réduction	000				Surface des stationnements non couverts	0
Bases de taxation						
		Commune	EPCI	Dépt.	TSE	
Part de VL imposée (valeur70)						
Part de VL imposée (valeur de l'année)						
Base d'imposition TF (valeur de l'année ou 2016 si éco.)		831	831	856	831	

Un territoire de ressources

**REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX
PROFESSIONNELS**

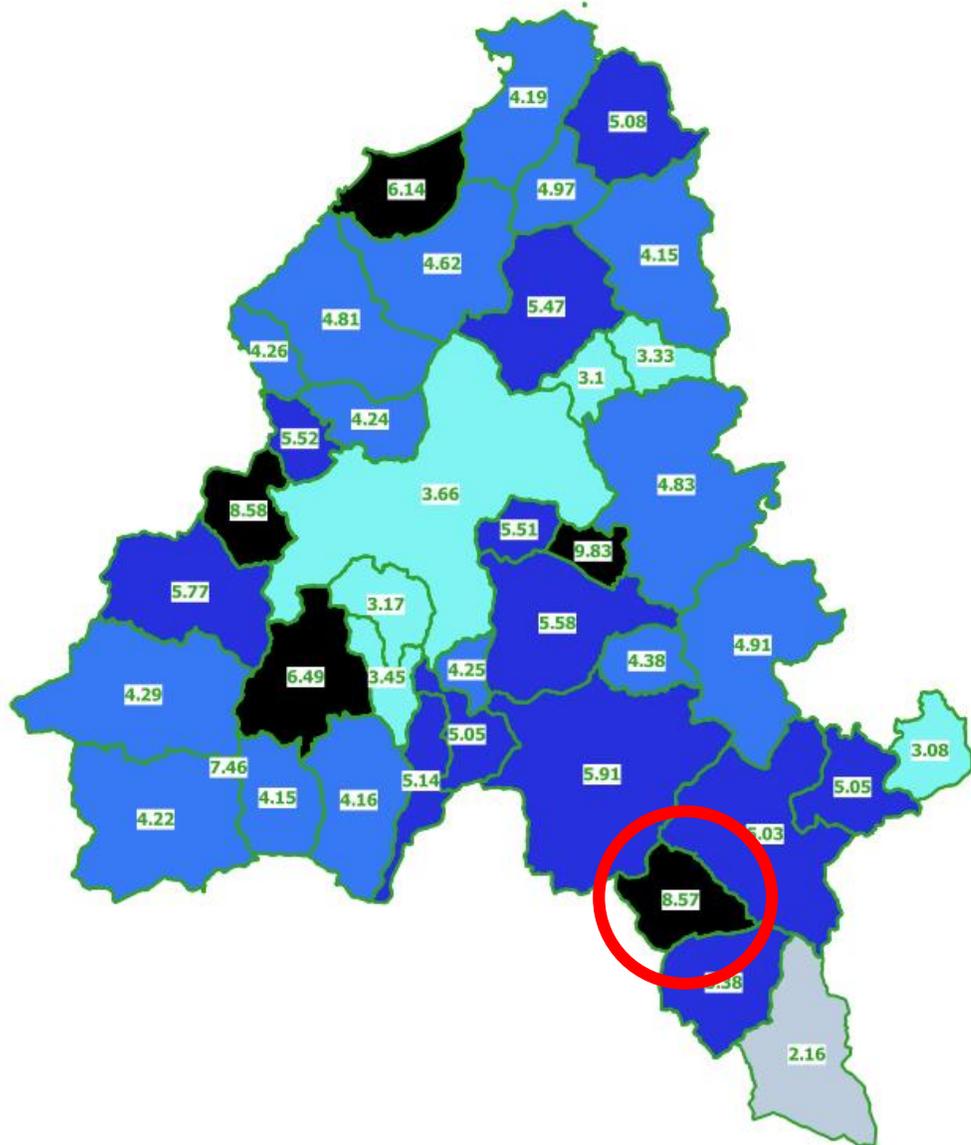
RValeur LocativeLP

PARTENAIRES

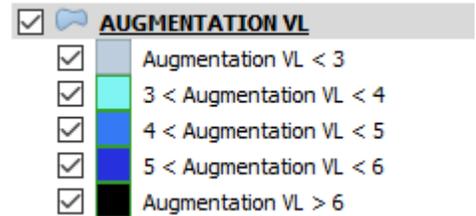


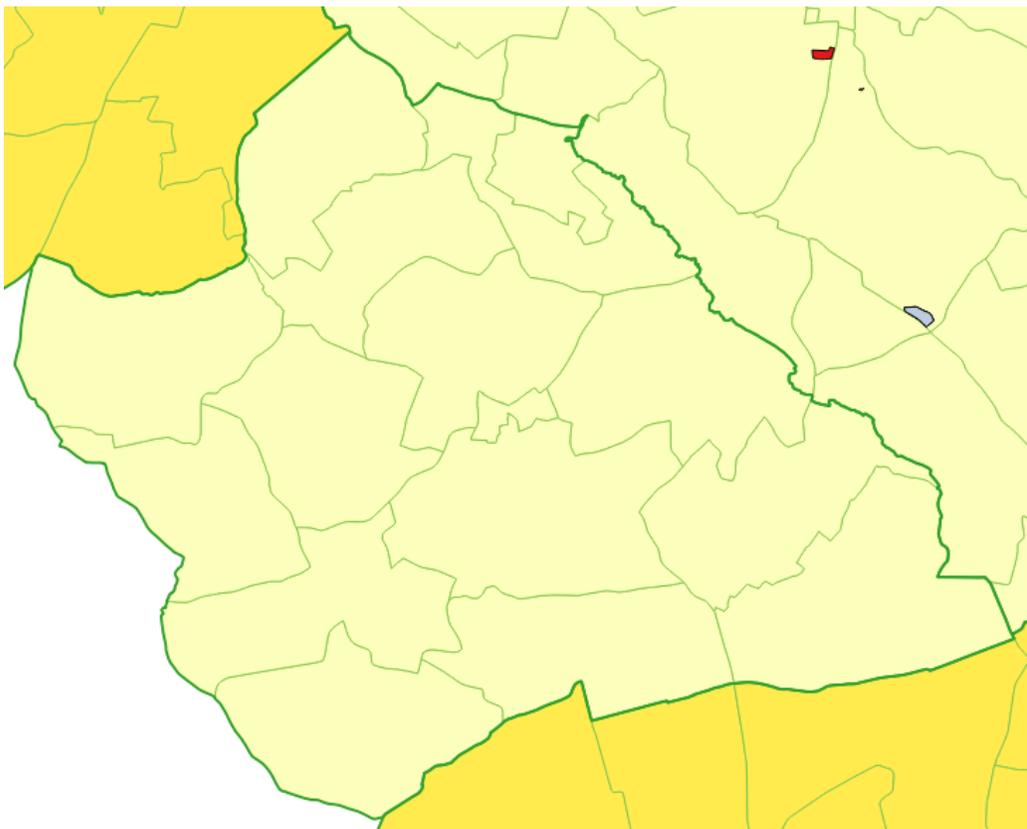
CERTIFICATIONS





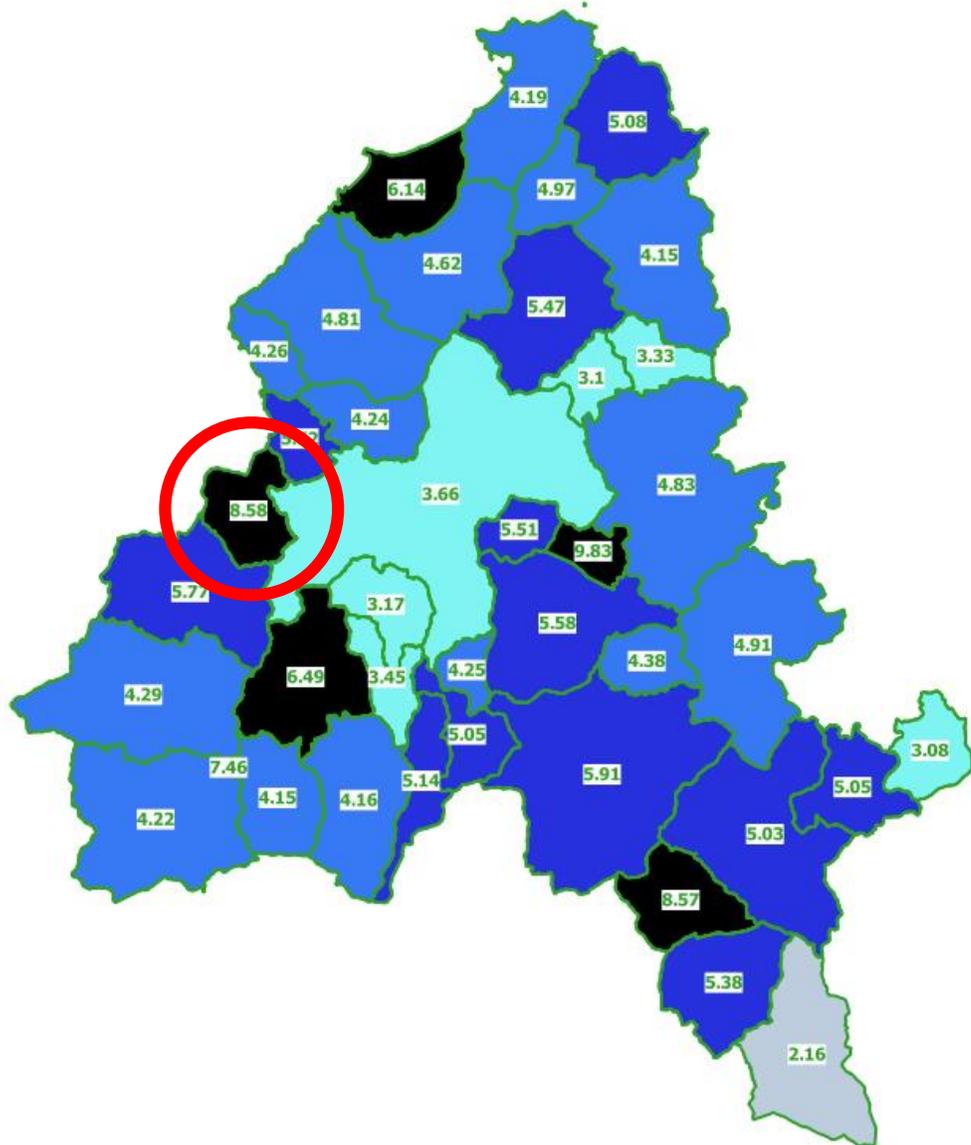
Attention aux conclusions hâtives



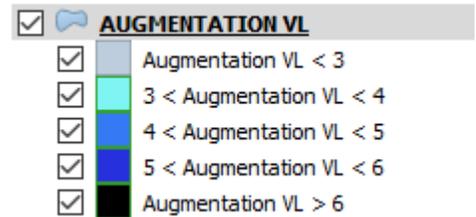


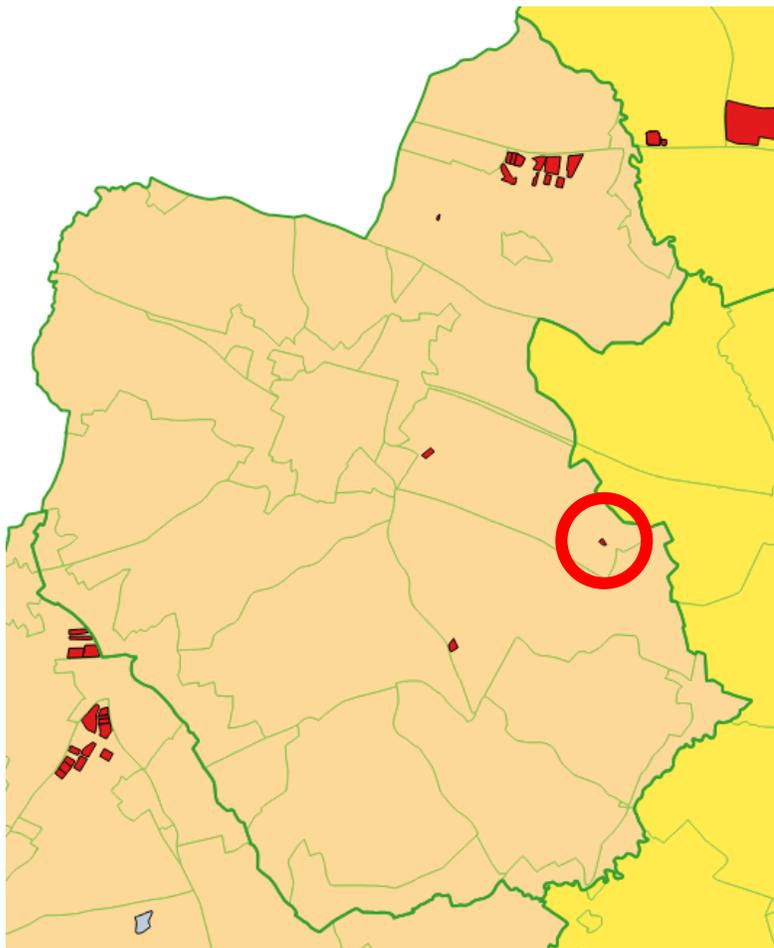
Attention aux conclusions hâtives

Cette commune, pourtant signalée comme ayant eu une augmentation de Valeur Locative Moyenne de 8,57, ne possède aucun établissement économique concerné par la réforme !



Autre exemple

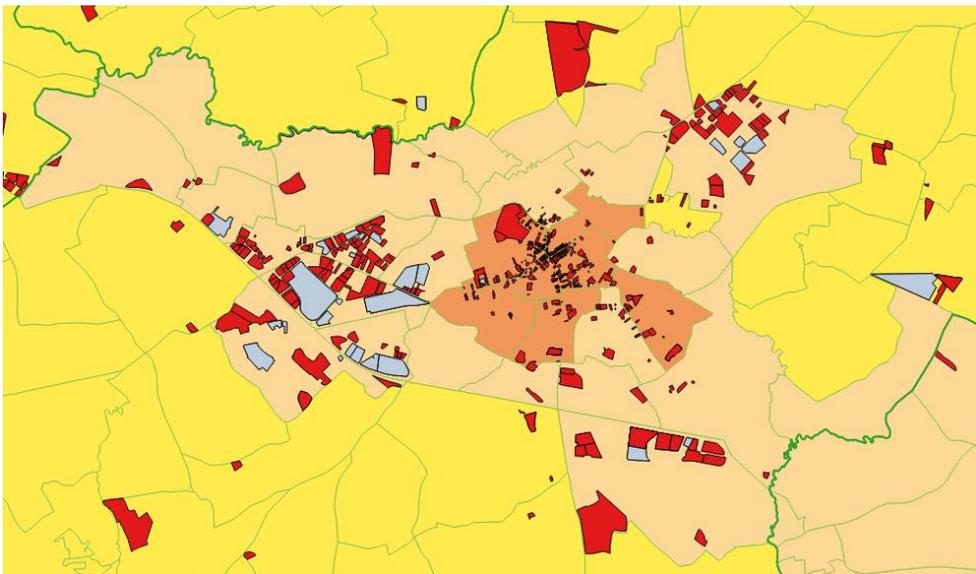




Attention aux conclusions hâtives

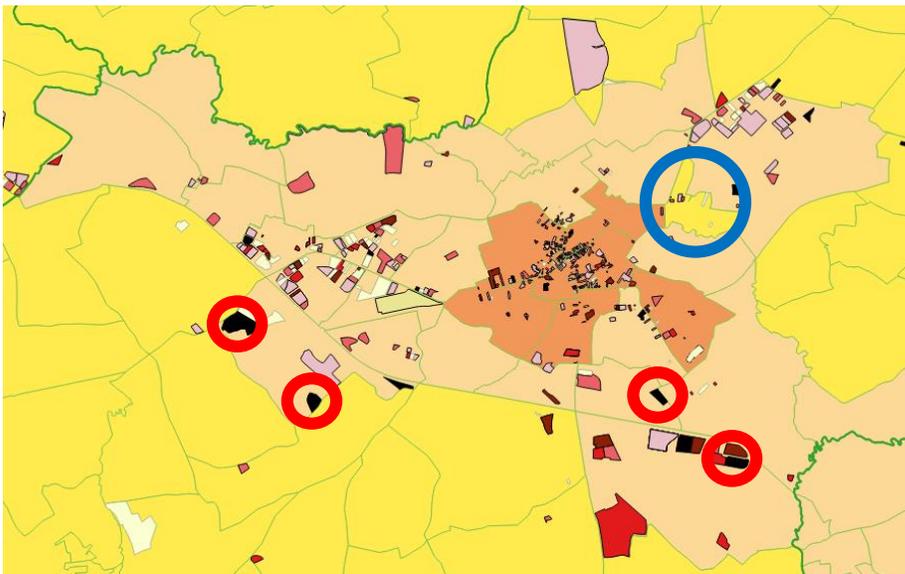
Cette autre commune, ayant une augmentation de Valeur Locative Moyenne de 8,58 voit pourtant la majorité de ses locaux économiques avoir une baisse de Valeur Locative.

L'augmentation est due à 1 seul établissement important ayant une forte majoration de sa Valeur Locative

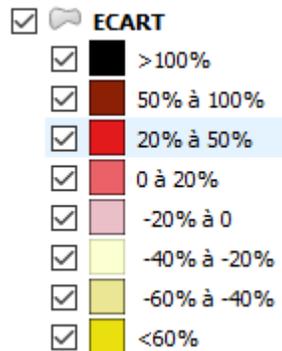


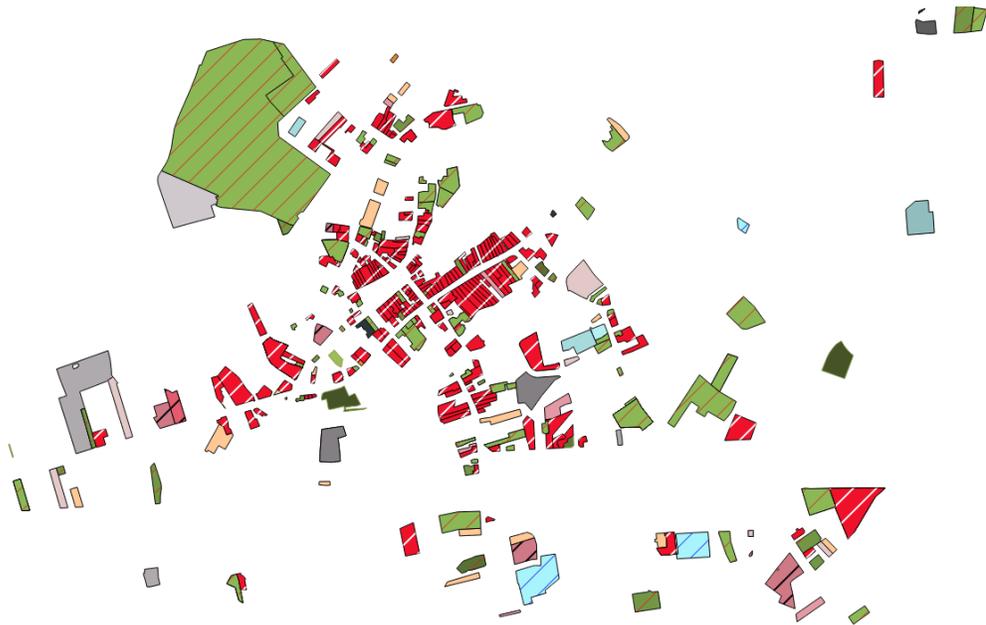
***Tous les locaux économiques ne sont pas concernés par la réforme.
En effet, les locaux imposés notamment par la méthode comptable sont exclus de cette réforme.***

-  **CONCERNE**
-  Oui
-  Non



L'écart d'impact de la réforme sur les locaux économiques est très large.





CATEGORIE

- MAG
 - MAG1
 - MAG2
 - MAG3
 - MAG4
 - MAG5
 - MAG6
 - MAG7
- ATE
 - ATE1
 - ATE2
 - ATE3
- BUR
 - BUR1
 - BUR2
 - BUR3
- CLI
 - CLI1
 - CLI2
 - CLI3
 - CLI4
- DEP
 - DEP1
 - DEP2
 - DEP3
 - DEP4
 - DEP5
- ENS
 - ENS1
 - ENS2
- HOT
 - HOT1
 - HOT2
 - HOT3
 - HOT4
 - HOT5
- IND
 - IND1
 - IND2
- SPE
 - SPE1
 - SPE2
 - SPE3
 - SPE4
 - SPE5
 - SPE6
 - SPE7



***On notera la prépondérance des MAG1, locaux utilisables pour la vente, une activité commerciale ou de service et disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue, dont la surface principale est inférieure à 400m².
Ce sont les MAG1 qui sont à l'origine du découpage sectoriel département.***

-  CATEGORIE
-  MAG
-  MAG1



**SUPPRESSION DE LA TAXE D'HABITATION POUR
80% DES CONTRIBUABLES**

Exemple : LES LOCAUX VACANTS



DISPARITION DE LA TH

- OBJECTIF : 80 % DES CONTRIBUABLES EXONERES
- MISE EN PLACE SUR 3 ANS : 2018 , 2019 ET 2020
- 8,5 MILLIARDS
- EXONERATION DECLINEE AU 1/3 DES MONTANTS PAR AN
- TRAITEMENT de la VACANCE

Locaux vacants

Evaluation potentiel piste Liste et géolocalisation des locaux concernés

Définition

Les locaux vacants sont les locaux inoccupés au premier janvier de l'année d'imposition et vides de meubles. Ils sont de droit exonérés de taxation TH.
 Le dénombrement des locaux vacants par l'Insee est fréquemment inférieur aux vacants déclarés fiscalement.

Optimisations

Vacants	Maisons	Appartements	Valeur locative des vacants	Coefficient d'abattement	Taux d'omission	Base TH omise	Potentiel de produit TH
Nombre	26	21	111 925	14 %	54 %	51 978	6 944 €
VL Moyenne	2 920	1 715					

Méthodes de traitements

Objectif

Remettre à l'imposition TH des locaux occupés et déclarés faussement comme vacants par leur propriétaires.

Méthodologie

À l'aide de la liste des locaux et surtout de la carte de géolocalisation, faire un constat visuel de la non-occupation. En cas d'occupation la signaler, par courrier signé du maire, aux services fiscaux, avec adresse précise (dont étage), nom du propriétaire et prénom et nom de l'occupant.
 Vérifier les prises en compte sur le cadastre de l'année suivante (ou sur la liste des vacants début d'année suivante).

La première étape consistera à connaître le potentiel d'optimisation tant en nombre de logements déclarés vacants à tort, qu'en terme de Valeur locative et de Ressources Fiscales.

Locaux vacants

Commune	INSEE	Section	Catégorie	Plan	N° Compte	Invariant
GUEBWILLER	68112	11	8	0049	H00672	1120066834M
GUEBWILLER	68112	15	8	0016	M00738	1120326397A
GUEBWILLER	68112	11	8	0049	H00672	1120066836D
GUEBWILLER	68112	29	8	0103	L00406	1120069759Z
GUEBWILLER	68112	05	7M	0099	+00737	1120448235D
GUEBWILLER	68112	01	7M	0296	S00937	1120062319K
GUEBWILLER	68112	04	7	0191	A00210	1120064100B
GUEBWILLER	68112	26	7	0297	G00331	1120069136R

748 résultats 1 / 8 →

SIMULATION RELEVÉS DE PROPRIÉTÉS

Il faudra ensuite dresser la liste exhaustive des locaux déclarés vacants



On pourra les localiser sur le territoire afin de les identifier précisément



PROPRIÉTÉS BATIES

DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL					ÉVALUATION DU LOCAL													
ANNÉE	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	INVARIANT	SÉRIE TARIF	MÉTH. ÉVAL	AFF.	NAT. LOCAL	CAT.	REVENU CADASTRAL	COLL.	NAT. EXO	AN. RET.	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	
2016	F	0350		00061	9002 MAZELURE	B060	A	01	00	01001	0380005624U	A	C	H	MA	6								
2016	F	0313		00112	0021 RTE DE BACCARAT	0016	A	01	00	01001	0380005626K	A	C	H	MA	7								
2016	ZD	0397		00121	0017 RUE DE HABLAINVILLE	0100	A	01	00	01001	0380005630E	A	C	H	MA	8								
2016	ZI	0004		00119	0004 PL DU GEN HELLE	0077	B	01	00	01001	0380005668A	A	C	H	MA	5M								
2016	ZI	0032		00113	0008 RUE BAUDIÈRE	0020	A	01	00	01001	0380005698F	A	C	H	MA	7								
2016	ZI	0209		00120	0024 RUE GENERAL LECLERC	0080	A	01	01	01001	0380005704W	A	C	H	AP	5								
2016	ZI	0064		00120	0025 RUE GENERAL LECLERC	0080	A	01	00	01001	0380005716F	A	C	H	MA	7								
2016	ZI	0096		00120	0071 RUE GENERAL LECLERC	0080	A	01	00	01002	0380005752X	A	C	H	AP	5M								
2016	ZI	0109		00115	0015 RUE DU CANAL	0025	A	01	00	01001	0380005762R	A	C	H	MA	6								
2016	ZI	0170		00120	0061 RUE GENERAL LECLERC	0080	A	01	00	01001	0380005790E	A	C	H	MA	5								
2016	ZL	0058		00121	0001 RUE DE HABLAINVILLE	0100	A	02	01	01001	0380005830H	A	C	H	AP	6								
2016	ZL	0084		00120	0052 RUE GENERAL LECLERC	0080	A	01	00	01001	0380005840B	A	C	H	MA	6								
2016	ZL	0085		00120	0050 RUE GENERAL LECLERC	0080	A	01	00	01002	0380005842T	A	C	H	AP	6								
2016	ZL	0085		00120	0050 RUE GENERAL LECLERC	0080	A	01	01	01001	0380005844J	A	C	H	AP	6								
2016	ZL	0319		00118	0020 RUE DE LA GARE	0060	A	02	01	01001	0380005860N	A	C	H	AP	5M								
2016	ZL	0102		00118	0010 RUE DE LA GARE	0060	A	01	01	01001	0380005864W	A	C	H	AP	5M								
2016	ZL	0106		00118	0004 RUE DE LA GARE	0060	A	01	00	01001	0380005872Y	A	C	H	MA	6								
2016	ZL	0110		00120	0077 RUE GENERAL LECLERC	0080	A	01	00	01001	0380005876F	A	C	H	MA	8								
2016	ZL	0273		00116	0001 ALL DES CHARMILLES	0028	A	01	00	01001	0380005897N	A	C	H	MA	6								
2016	ZL	0274		00116	0002 ALL DES CHARMILLES	0028	A	01	00	01001	0380005898J	A	C	H	MA	5								
2016	ZL	0137		00116	0022 ALL DES CHARMILLES	0028	B	01	00	01001	0380005914T	A	C	H	MA	5								

Enfin éditer la liste de l'ensemble de ces locaux en vue d'entreprendre les démarches nécessaires pour remettre à la taxation les logements déclarés vacants à tort

Un territoire de ressources

MERCI DE VOTRE ATTENTION

PARTENAIRES



CERTIFICATIONS

