

LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

LA MISE À JOUR PERMANENTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

LA DECLARATION DES LOYERS

- Quand déclarer ?
- Comment déclarer ?
- Que déclarer ?

Février 2015



LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

L'article 34 modifié de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 prévoit la mise en œuvre de la révision de la valeur locative des locaux professionnels.

La procédure de révision, qui a été généralisée à l'ensemble du territoire en 2013, comporte deux grandes étapes : l'instauration d'une grille tarifaire par catégories de locaux et par secteurs locatifs homogènes, et la mise en place d'un dispositif de mise à jour permanente des évaluations permettant de prendre en compte les évolutions du marché locatif au fur et à mesure qu'elles se produisent.

C'est dans ce cadre qu'une collecte des loyers est réalisée auprès des exploitants occupant des locaux professionnels : les tarifs de chaque catégorie par local, dans chaque secteur d'évaluation seront mis à jour à partir de l'évolution des loyers constatée annuellement dans les déclarations qu'ils déposent (art. 1498 bis du CGI).

Cette collecte s'effectuera à l'aide d'un formulaire annexe à la déclaration de résultats et uniquement par télé-procédure (EDI).

Pour faciliter la déclaration des loyers, il est communiqué aux exploitants de locaux à usage professionnel ou commercial les éléments nécessaires à l'identification des locaux qu'ils occupent. Cette communication transitera par la nouvelle filière : EDI-REQUETE.

IMPORTANT

Le dispositif de mise à jour permanente n'est pas un dispositif de taxation.

Il est rappelé que l'obligation ne concerne que les entreprises locataires.

S'agissant de la première année de collecte des loyers auprès des entreprises, les loyers qui seront collectés en 2015 ne serviront pas à mettre à jour les valeurs locatives révisées des locaux professionnels mais à roder le dispositif déclaratif des loyers.

Les entreprises doivent toutefois tout mettre en œuvre pour déclarer les loyers qu'elles payent conformément aux consignes détaillées dans le présent livret même si ces loyers déclarés ne serviront pas directement à ce stade à la mise à jour des valeurs locatives.

LA DÉCLARATION DE LOYERS

① OBLIGATION DÉCLARATIVE

Les contribuables soumis aux obligations déclaratives en matière de fiscalité des professionnels doivent mentionner sur leurs déclarations de résultat les informations relatives à chacun des locaux dont ils sont locataires au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration (art. 1498 bis du CGI).

Par exception et à ce stade, ne seront pas tenues par cette obligation de déclaration de loyers :

- les **entreprises effectuant leur déclaration de résultats en ligne via leur espace professionnel du site *impots.gouv.fr*, ou, par exception¹, en « format papier ».**

S'agissant de la première année de mise en œuvre de ce dispositif, seuls les loyers des entreprises utilisant la filière EDI TDFC seront en effet collectés par la DGFIP.

- les entreprises occupant uniquement des **locaux industriels évalués selon la méthode comptable.**

En effet, ces locaux ne sont pas concernés par la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et donc par la mise à jour permanente.

- les entreprises qui occupent des **locaux loués en crédit-bail ou dans le cadre d'une location gérance ainsi que les concessions de service public et les affermage.**

Les loyers pratiqués dans ces situations ne sont pas représentatifs de la valeur du marché locatif et ne pourront pas servir à mettre à jour les grilles tarifaires.

② RAPPEL SUR LES TELEPROCEDURES EDI

A de rares exceptions, les entreprises qui utilisent la procédure EDI TDFC n'effectuent pas elles-mêmes l'envoi et la réception des fichiers informatiques déclaratifs. Ces opérations techniques sont effectuées pour leur compte par leur prestataire comptable (expert-comptable, organisme agréé...), via un partenaire EDI habilité par l'administration.

De ce fait, toutes les opérations de réception et d'envoi de données, à destination et issues de l'entreprise, décrites dans le présent document, sont prises en charge en pratique par le prestataire comptable.

Le partenaire EDI doit avoir signé une convention avec la DGFIP, et l'éditeur de logiciel doit avoir adapté son logiciel pour afficher les informations relatives aux locaux transmises par la DGFIP et permettre la déclaration des loyers.

Les informations utiles à la transmission des données en mode EDI sont disponibles sur le site *impots.gouv.fr* > Rubrique Professionnels > Partenaires EDI.

③ CALENDRIER

Depuis le 13 février 2015, les exploitants « occupants » peuvent récupérer via EDI-REQUETE la liste et les caractéristiques des locaux qu'ils occupaient au 1^{er} janvier 2015 et renvoyer via EDI-TDFC les loyers correspondant à ces locaux.

¹ Le recours aux téléprocédures est obligatoire pour les entreprises relevant d'un régime réel d'imposition à compter de l'échéance de mai 2015.

QUELS SONT LES LOCAUX CONCERNÉS ?

Seuls sont concernés les locaux commerciaux ou professionnels, connus de l'administration fiscale, dont les contribuables sont **exploitants au 1^{er} janvier de l'année et pour lesquels ils sont passibles de la CFE à la même date.**

LE FONCTIONNEMENT DE LA MISE A JOUR PERMANENTE

L'exploitation par la DGFIP des loyers déclarés par les professionnels nécessite que cette information soit associée à un identifiant du local interne à la DGFIP : le numéro invariant.

Cet identifiant étant inconnu des entreprises, la procédure EDI-REQUETE a été mise en œuvre afin de leur permettre d'acquérir cette information.

À partir du SIREN de l'entreprise, EDI-REQUETE transmettra en réponse la liste des locaux connus de la DGFIP comme étant occupés par l'entreprise avec, pour chaque local, le numéro invariant et un descriptif du local, permettant à l'entreprise de l'identifier parmi les locaux qu'elle occupe.

La déclaration des loyers comporte quatre grandes phases :

① REQUÊTE AUPRÈS DE LA DGFIP

L'entreprise envoie une demande d'information à la DGFIP via EDI REQUETE à l'aide du logiciel qu'elle utilise pour sa déclaration de résultats.

② RÉCEPTION ET RÉPONSE DE LA DGFIP À LA DEMANDE D'INFORMATION

EDI-REQUETE restitue la liste des locaux connus de la DGFIP comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande (voir paragraphe suivant « Quelles sont les caractéristiques du local restituées par EDI-REQUETE ? »).

③ DÉCLARATION DES LOYERS PAR L'ENTREPRISE

L'entreprise déclare les loyers pour les locaux dont les caractéristiques ont été renvoyées par EDI-REQUETE. Cette déclaration est faite **à compter du 1^{er} avril** à l'aide du formulaire DECLOYER via la filière EDI-TDFC, filière de transmission EDI des déclarations de résultats et des liasses fiscales.

La **date limite de dépôt** de la déclaration est en principe la même que la date limite de dépôt de la déclaration de résultats à savoir le **5 mai**.

Pour la campagne 2015, une prolongation du délai de dépôt de cette déclaration au 15 septembre 2015 est accordée.

④ MISE À JOUR DES GRILLES TARIFAIRES PAR LA DGFIP

En principe, les informations recueillies par la DGFIP devraient être utilisées pour mettre à jour les grilles tarifaires et les valeurs locatives des locaux professionnels.

Pour 2015, il s'agira de valider le bon fonctionnement de cette mise à jour permanente au niveau des échanges entre la DGFIP et les entreprises (via EDI-REQUETE puis via EDI-TDFC) et de la qualité des informations déclarées.

QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL RESTITUÉES PAR EDI-REQUÊTE ?

Pour chaque local occupé par un même exploitant, les informations renvoyées à l'exploitant sont les suivantes :

- des **identifiants fonctionnels du local** c'est-à-dire son numéro invariant (sous la forme : numéro du département + code postal de la commune sur cinq caractères + série de sept chiffres) et une référence du local utilisée par l'administration pour sécuriser les échanges (identifiant technique du local de 32 caractères alphanumériques) ;
- le **descriptif du local**, destiné à faciliter l'identification des locaux occupés par l'entreprise :
 - l'**adresse du local** connue par l'administration fiscale ;
 - le **nom du propriétaire** du local ;
 - des **précisions complémentaires** : bâtiment, entrée, niveau, numéros de lots de copropriété, local en en sous-sol, parking, occupation partielle ou totale du local.

QUELS SONT LES ÉLÉMENTS À DÉCLARER PAR L'EXPLOITANT ?

Il est demandé aux exploitants de fournir des informations relatives à l'occupation et au montant du loyer pour chaque local loué.

① LA SITUATION D'OCCUPATION DU LOCAL

La situation d'occupation porte sur la situation **au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration.**

Le déclarant doit choisir une des situations d'occupation suivantes :

- propriétaire occupant
- occupation à titre gratuit
- locataire
- local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration

Si le déclarant ne connaît pas le local, il sélectionnera le choix : « local inconnu de l'entreprise ».

En cas d'occupation partielle du local, c'est-à-dire dans les cas où, au sein d'un même local appartenant à un même propriétaire, plusieurs exploitants exercent leur activité professionnelle, un local par exploitant sera restitué par EDI-REQUETE. L'exploitant déclarera le loyer qu'il paye sans considération de la surface qu'il occupe.

② LE MONTANT DU LOYER ANNUEL POUR CHAQUE LOCAL LOUÉ

Le déclarant a seulement l'obligation de déclarer les loyers des locaux restitués par EDI-REQUETE. Aucune sanction ne sera appliquée en 2015.

L'exploitant doit déclarer, **pour chaque local loué au 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration**, le loyer annuel, à savoir le loyer de l'année en cours.

Le montant du loyer doit être **indiqué hors taxe, hors charge et pour l'année civile** (du 1er janvier N au 31 décembre N).

Exemple : le loyer à déclarer en 2015 correspond au loyer entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015.

FOIRE AUX QUESTIONS : COMMENT DÉCLARER SI ... ?

① SI AU MOMENT DE LA DÉCLARATION, LE MONTANT DU LOYER DE L'ANNÉE N'EST PAS ENCORE CONNU

Il convient de déclarer un *loyer reconstitué* (ex : mois de janvier x 12).

② L'EXPLOITANT OCCUPE PLUSIEURS LOCAUX SOUS UN BAIL UNIQUE

> Lorsque les locaux ont la même utilisation et la même surface, le loyer annuel devra être réparti en fonction du nombre de locaux.

Par exemple, vous êtes locataire dans un immeuble collectif de cinq bureaux de même surface pour un montant de 250 000€ par an, le loyer à déclarer sera égal à 250000 / 5 soit 50 000€.

TRES IMPORTANT : pour la déclaration des loyers 2015, les notions de catégorie et de sous groupe telle que définie lors de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels ne sont pas encore disponibles (fiabilisation des déclarations des propriétaires en cours dans les services de la DGFIP).

> Lorsque les locaux ont la même utilisation mais sont de surfaces différentes, le loyer devra être réparti au prorata des surfaces de ces locaux.

Par exemple, vous êtes locataire dans un immeuble collectif de quatre bureaux de surfaces différentes pour un montant de 200 000 € : deux bureaux de 20 m², un bureau de 25 m², et un bureau de 10 m². Le montant des loyers à déclarer sera égal à :

- *200 000 * 20 / 75 soit 53 333 € pour le local 1 de 20 m²*
- *200 000 * 20 / 75 soit 53 333 € pour le local 2 de 20 m²*
- *200 000 * 25 / 75 soit 66 667 € pour le local 3 de 25 m²*
- *200 000 * 10 / 75 soit 26 667 € pour le local 4 de 10 m²*

> Lorsqu'il s'agit de locaux n'ayant pas la même utilisation, ou lorsqu'il est impossible de répartir le loyer en fonction de la surface (cas où l'exploitant ne connaît pas les surfaces mais sait qu'elles sont différentes), par convention, il convient de renseigner la valeur 1 € dans la zone réservée au loyer de chacun des locaux.

Cette information ne sera évidemment pas prise en compte pour mettre à jour les grilles tarifaires MAIS permettra à la DGFIP de connaître la volumétrie des situations de ce type.

La mention 1 € doit être exclusivement réservée à ce cas de figure.

Exemple 1 : *vous êtes locataire dans un immeuble collectif de trois locaux (deux magasins et un bureau) et vous payez un bail global pour ces trois locaux.*

Exemple 2 : *vous êtes locataire et payez un bail global pour 4 locaux de surface différentes (ex : des bureaux) dans le même immeuble et vous ignorez la répartition de ces surfaces.*

③ L'EXPLOITANT QUITTE SON LOCAL EN COURS D'ANNÉE

Si l'exploitant quitte le local en cours d'année, en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année, il devra préciser dans le formulaire TDFC la date de fin d'occupation du local, et renseigner le montant du loyer payé pour la période du 1^{er} janvier à la date de fin d'occupation du local.

Par exemple, un exploitant qui a exercé son activité dans un local situé 15 rue des fleurs du 1^{er} janvier au 25 février N, déclarera le montant du loyer pour les deux mois d'occupation du local, et renseignera comme date de fin d'occupation du local le 25 février N.

Même solution lorsque le locataire quitte son local en cours d'année mais est encore engagé envers son propriétaire en raison de son préavis.

Par exemple, le bail doit s'arrêter au 30 juin N en raison du préavis, mais l'exploitant quitte effectivement le local le 30 mai N. Il déclarera le montant du loyer pour les cinq mois d'occupation du local (de janvier à mai), et renseignera comme date de fin d'occupation du local le 30 mai N.

④ SI LE LOYER INCLUT UNE PARTIE HABITATION ET UNE PARTIE PROFESSIONNELLE

Si le loyer inclut une partie habitation et une partie professionnelle, il convient de déclarer le montant dû pour la partie professionnelle uniquement, au prorata des surfaces.

Par exemple, un médecin qui exerce son activité dans son domicile devra renseigner le montant de son loyer annuel pour son seul cabinet.

⑤ SI LE BAIL PRÉVOIT UNE CLAUSE DE LOYER SPÉCIFIQUE

> Si le montant du loyer doit être révisé en cours d'année, il convient de déclarer le loyer mensuel qui sera ramené à une année complète, sans tenir compte de la réévaluation.

Par exemple, si le montant mensuel du loyer de janvier est de 500 € mais que le loyer est révisé au 1^{er} juillet, le montant annuel à déclarer sera égal à 500×12 soit 6000 €.

> Si le bail prévoit un allègement ou une franchise de loyer (le montant du loyer est fixé dans le bail mais le bailleur accepte de diminuer ou de ne pas percevoir le loyer pendant une durée déterminée), il convient de déclarer le montant porté sur le bail hors charges et hors taxes pour une année donnée, sans tenir compte de la diminution accordée par le propriétaire.

> Si le local fait l'objet d'un bail de location avec loyer à paliers (le loyer annuel est connu à l'avance mais la répartition mensuelle résulte des clauses du bail), il convient de déclarer le loyer annuel, en tenant compte des paliers prévus s'ils sont mensuels, tels qu'ils figurent sur le contrat de bail, hors charges et hors taxes.

> Si le contrat comporte une clause de loyer variable (clause d'échelle mobile ou clause recette), il convient de déclarer le loyer de l'année N-1 car l'évolution des loyers ne sera pas connue en début d'année N.

⑥ SI L'EXPLOITANT EST PROPRIÉTAIRE-EXPLOITANT OU OCCUPANT À TITRE GRATUIT

Lorsque l'exploitant est propriétaire de son local ou qu'il occupe le local à titre gratuit, **le loyer déclaré sera égal à 0 €.**

Ce sera également le cas pour certains loyers qui ne reflètent pas l'état du marché locatif, à savoir :

- lorsque l'occupant est usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, il convient de cocher la case « Occupé par son propriétaire » et de renseigner un loyer égal à 0€ ;
- lorsque le local, loué à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité territoriale, il convient de cocher la case « Occupé à titre gratuit » et de renseigner un loyer égal à 0€.

Pour plus d'informations, consultez :

impots.gouv.fr

Rubrique « Professionnels »

Accès spécialisé

Partenaires EDI