

# LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

## LA MISE À JOUR PERMANENTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

### LA DÉCLARATION DES LOYERS

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

**Version de mars 2017**



## LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

---

### *Qu'est ce qu'une valeur locative cadastrale ?*

La valeur locative cadastrale d'un bien sert de base de calcul aux impôts directs locaux. Elle représente le niveau de loyer qui peut potentiellement être tiré d'un bien.

### *Pourquoi faire une révision des valeurs locatives des locaux professionnels ?*

Les valeurs locatives cadastrales sont établies sur la base de règles qui ont été fixées en 1970 et qui ne correspondent plus à l'état actuel du marché locatif. Le système de calcul est également complexe et mal compris par les usagers.

La révision des locaux professionnels permettra de revoir les valeurs de tous les biens avec des évaluations conformes au marché immobilier locatif actuel, tout en simplifiant les règles de calcul pour rendre l'établissement des impôts directs locaux plus compréhensible pour les contribuables.

### *Qu'est-ce que la mise à jour permanente des valeurs locatives ?*

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. Cette mise à jour est dite permanente car elle a lieu chaque année.

### *Pourquoi une déclaration des loyers ?*

Afin de réaliser cette mise à jour permanente, 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](#)).

## LA DÉCLARATION DES LOYERS

---

### ① QUI EST CONCERNÉ PAR L'OBLIGATION DÉCLARATIVE ?

Les contribuables soumis aux obligations déclaratives en matière de fiscalité professionnelle doivent déclarer avec 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).

Sont concernées les entreprises soumises à l'**impôt sur les sociétés** et celles soumises à l'**impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC / BNC)**.

### ② POUR QUELS LOCAUX ?

Seuls sont concernés les locaux commerciaux ou professionnels, entrant dans le champ de la révision et connus de l'administration fiscale, dont les contribuables sont **exploitants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année et pour lesquels ils sont passibles de la cotisation foncière des entreprises (CFE) à la même date.**

À ce stade, ne sont 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](https://impots.gouv.fr)**. Seuls les loyers des entreprises utilisant la filière EDI-TDFC sont 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 pour lesquelles, après requête effectuée (voir paragraphe « comment déclarer ses loyers » ci-après), **aucun local n'est restitué par EDI-REQUETE.**

### ③ LA DÉCLARATION DES LOYERS EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Oui, la déclaration est obligatoire conformément à l'article 1498 bis du CGI.

La production tardive ou le défaut de production de la déclaration des loyers sont en principe sanctionnés par l'article 1729 B du CGI. Ainsi « le défaut de production dans les délais prescrits d'un document qui doit être remis à l'administration fiscale, autre que ceux mentionnés aux articles 1728 et 1729, entraîne l'application d'une amende de 150 € ».

### ④ CETTE DÉCLARATION VA-T-ELLE CHANGER IMMÉDIATEMENT LE MONTANT DE VOTRE IMPÔT ?

Le dispositif de mise à jour permanente n'est pas un dispositif de taxation, mais un **processus statistique** qui doit permettre de déterminer l'évolution moyenne des loyers des locaux professionnels.

## QUAND DÉCLARER ?

### ① DATES D'OUVERTURE DES SERVICES EDI-REQUETE ET EDI-TDFC

- La requête auprès de l'administration fiscale via EDI-REQUETE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les exploitants « occupants » peuvent récupérer via EDI-REQUETE la liste et les caractéristiques des locaux qu'ils occupaient au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

- La déclaration des loyers via EDI-TDFC

La déclaration des loyers est faite à l'aide du **formulaire DECLOYER** via la filière EDI-TDFC, filière de transmission EDI des déclarations de résultats et des liasses fiscales.

### ② DATE LIMITE DE DÉPÔT DE LA DÉCLARATION DES LOYERS

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 3 mai 2017<sup>1</sup>**.

Pour rappel, la date limite de dépôt de la déclaration de résultats dépend de la date de clôture de l'exercice comptable :

- exercice clos au 31 décembre N-1 : dépôt au plus tard le 2<sup>ème</sup> jour suivant le 1<sup>er</sup> mai N<sup>1</sup>, ce délai est également applicable aux entreprises qui clôturent leur exercice en janvier,
- exercice clos entre février et novembre : dépôt au plus tard dans les 3 mois suivant la clôture<sup>1</sup>,
- en cas de cessation d'activité : dépôt dans les 60 jours suivant la date de cessation<sup>1</sup>.

- Pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés :

Date de clôture de l'exercice comptable	Date limite de dépôt <sup>1</sup> du formulaire DECLOYER	Millésime des loyers à déclarer
<b>31 décembre 2016</b>	<b>3 mai 2017</b>	<b>2017</b>
31 janvier 2017	<b>3 mai 2017</b>	2017
29 février 2017	31 mai 2017	2017
31 mars 2017	30 juin 2017	2017
30 avril 2017	31 juillet 2017	2017
31 mai 2017	31 août 2017	2017
30 juin 2017	30 septembre 2017	2017
31 juillet 2017	31 octobre 2017	2017
31 août 2017	30 novembre 2017	2017
30 septembre 2017	31 décembre 2017	2017
<b>31 octobre 2017</b>	<b>31 janvier 2018</b>	<b>2018</b>
30 novembre 2017	28 février 2018	2018

1 À compter de la campagne 2017, un délai supplémentaire de quinze jours calendaires est accordé aux utilisateurs des téléprocédures en mode EDI (TDFC) et EFI (déclaration en ligne) pour télétransmettre leur déclaration de résultats et ses annexes.

Date de clôture de l'exercice comptable	Date limite de dépôt <sup>1</sup> du formulaire DECLOYER	Millésime des loyers à déclarer
31 décembre 2017	3 mai 2018	2018

- Pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC / BNC) :

Pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC ou BNC), la déclaration de résultats et ses annexes doivent obligatoirement être souscrites par voie dématérialisée au plus tard le deuxième jour ouvré qui suit le 1<sup>er</sup> mai de l'année suivante<sup>2</sup>, quelle que soit la date de clôture de l'exercice et quel que soit le chiffre d'affaires.

La date limite de dépôt de la déclaration de loyers est celle de la déclaration de résultats :

Date de clôture de l'exercice comptable	Date limite de dépôt <sup>2</sup> du formulaire DECLOYER	Millésime des loyers à déclarer
31 décembre 2016	3 mai 2017	2017
31 janvier 2017	3 mai 2018	2018
29 février 2017	3 mai 2018	2018
31 mars 2017	3 mai 2018	2018
30 avril 2017	3 mai 2018	2018
31 mai 2017	3 mai 2018	2018
30 juin 2017	3 mai 2018	2018
31 juillet 2017	3 mai 2018	2018
31 août 2017	3 mai 2018	2018
30 septembre 2017	3 mai 2018	2018
31 octobre 2017	3 mai 2018	2018
30 novembre 2017	3 mai 2018	2018
31 décembre 2017	3 mai 2018	2018

### ③ LE MILLÉSIME DES LOYERS À DÉCLARER

Les contribuables soumis aux obligations déclaratives en matière de fiscalité professionnelle 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).

En conséquence,

- si la déclaration de loyers est souscrite en 2017, les loyers à déclarer sont ceux de l'année 2017 ;
- si la déclaration de loyers est souscrite en 2018, les loyers à déclarer sont ceux de l'année 2018.

2 À compter de la campagne 2017, un délai supplémentaire de quinze jours calendaires est accordé aux utilisateurs des téléprocédures en mode EDI (TDFC) et EFI (déclaration en ligne) pour télétransmettre leur déclaration de résultats et ses annexes.

## COMMENT DÉCLARER SES LOYERS ?

La collecte des loyers s'effectue à l'aide d'un formulaire annexe à la déclaration de résultats et uniquement par télé-procédure EDI.

### ○ Rappels sur les télé-procédures 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](http://impots.gouv.fr) > Partenaire > Partenaires EDI.

La déclaration des loyers comporte trois grandes phases :



### ① REQUÊTE AUPRÈS DE LA DGFIP

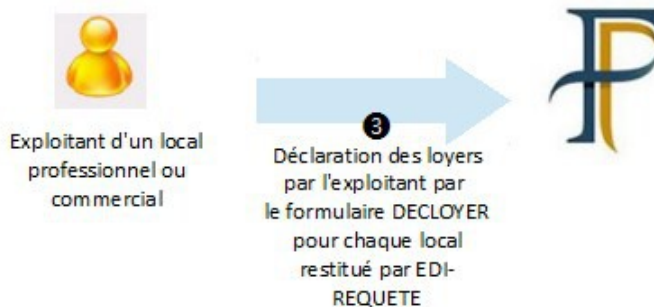
L'entreprise envoie une demande d'information à la DGFIP via EDI-REQUETE à l'aide du logiciel qu'elle utilise pour sa déclaration de résultats.

### 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 « Comment identifier son local ? »).

### ③ DÉCLARATION DES LOYERS PAR L'ENTREPRISE

L'entreprise déclare, au moyen du formulaire DECLOYER transmis selon la procédure EDI-TDFC, les loyers pour les locaux dont les caractéristiques ont été renvoyées par EDI-REQUETE.



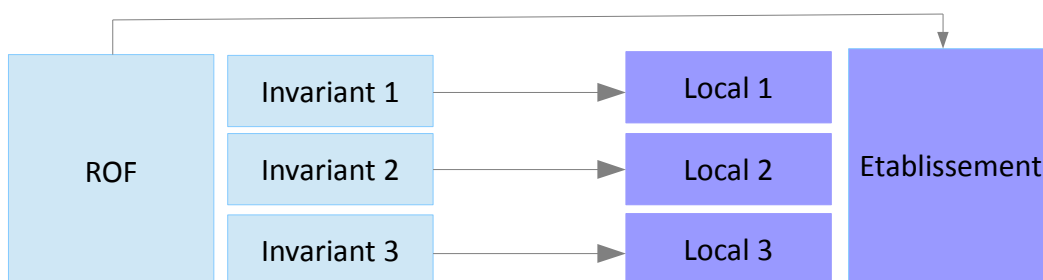
## COMMENT IDENTIFIER SON LOCAL ?

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

### ① LA RÉFÉRENCE D'OBLIGATION FISCALE DU DÉCLARANT : LA « ROF »

La référence d'obligation fiscale du déclarant est un identifiant définissant les obligations fiscales à respecter par ce déclarant : la première partie de cette référence doit être la **valeur « CFE »**, suivie de la seconde comportant un à cinq caractères numériques.

À chaque ROF correspond donc une obligation fiscale « CFE » pour un établissement donné, et cet établissement peut comprendre un ou plusieurs locaux :



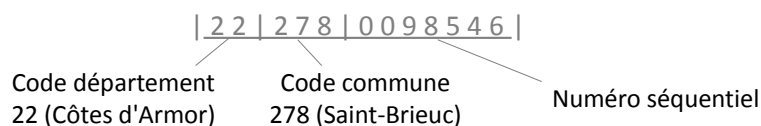
### ② LES IDENTIFIANTS FONCTIONNELS DU LOCAL

Deux identifiants fonctionnels du local sont transmis :

- l'**invariant du local**, identifiant fonctionnel attribué automatiquement par le système d'information de la DGFIP à chaque local lors de sa création. Il sert de lien entre les fichiers fonciers et les applications professionnelles.

Il est composé des éléments suivants : code département sur 2 caractères ; code commune sur 3 caractères ; n° séquentiel sur 7 caractères.

Exemple :



- et la **référence du local** utilisée par l'administration pour sécuriser les échanges (identifiant technique du local de 32 caractères alphanumériques).

### ③ LE DESCRIPTIF DU LOCAL

Le descriptif du local est destiné à faciliter l'identification des locaux occupés par l'entreprise. Il indique :

- l'**adresse du local** connue par l'administration fiscale<sup>3</sup> ;
- le **nom du propriétaire** du local ;
- des précisions complémentaires :
  - indication des bâtiments, entrée et niveau, sous la forme par exemple « A/01/00 »,
  - numéros de lots de copropriété,
  - situation du local en en sous-sol, ou en « parking »,

<sup>3</sup> Les locaux pour lesquels un numéro de voirie « 9001 » est restitué correspondent aux locaux situés dans des zones industrielles ou grandes zones d'activité.

- occupation partielle ou totale du local.

**Remarque : il peut arriver lors de la restitution que le nom du propriétaire soit égal à « null ».**

Deux raisons peuvent être à l'origine de cette restitution :

- soit le propriétaire est une personne pour laquelle aucune communication n'est faite sur son identité en raison de son activité ou de son statut (ex : personnage politique) ;
- soit le système d'information de la DGFIP ne détient pas toutes les informations caractérisant la personne et permettant de l'authentifier : ce sera par exemple le cas lorsque le propriétaire connu de la DGFIP a déclaré être propriétaire de son local sans renseigner son numéro SIREN.

#### ④ COMMENT IDENTIFIER LES DIFFÉRENTS LOCAUX SITUÉS À UNE MÊME ADRESSE

- **En cas de pluralité de locaux à une même adresse, il est possible que certains d'entre eux représentent des espaces de stationnement, des caves ou des box.**

Dans ce cas, l'information figure normalement sur le fichier transmis par EDI-REQUETE.

- L'information du ou des **lots de copropriété** est également communiquée si celle-ci existe. Dans ce cas, il convient de se reporter au bail dont vous disposez pour repérer le local concerné.

#### ⑤ JE N'ARRIVE PAS À IDENTIFIER MON LOCAL DANS LA LISTE RESTITUÉE PAR LA DGFIP

- *L'adresse transmise ne correspond pas à l'adresse que je connais du local*

Chaque local possède une adresse principale et potentiellement une ou plusieurs adresses secondaires :

- l'adresse principale correspond à l'adresse du local prise en compte dans le foncier : c'est l'adresse déclarée par le propriétaire du local lors de sa construction,
- la ou les adresses secondaires correspondent aux adresses de sa parcelle d'assise s'il en existe et si elles sont différentes de l'adresse principale.



Par exemple, un local A dont l'adresse est 15 rue des fleurs est situé sur une parcelle possédant deux adresses : 15 rue des fleurs et 2 rue des bois. Il possède donc deux adresses :

- une adresse principale : 15 rue des fleurs,
- une adresse secondaire : 2 rue des bois.

**Seule l'adresse principale est transmise par EDI-REQUETE.**

- *J'exploite un seul local mais plusieurs invariants sont transmis par la DGFIP*

Pour un même local, EDI-REQUETE peut transmettre plusieurs lignes au déclarant. Cette restitution « multiple » s'explique par la différence de vision du local entre le déclarant, les services du cadastre et les services des impôts des entreprises.

*Exemple d'un magasin exploité par un fleuriste. À l'étage de sa boutique, il utilise une partie de son local à des fins administratives. Au rez-de-chaussée, se trouvent sa boutique et au sous-sol un lieu de stockage.*



☞ **Pour l'exploitant**, il s'agit d'un seul et même local puisqu'il l'exploite en totalité et le loue au même propriétaire sous un bail unique.

☞ **Pour le service du cadastre**, il s'agit en réalité de trois locaux différents ayant chacun un invariant propre. En effet, les trois locaux ont des situations différentes :

- le premier invariant correspond au local situé au premier étage,
- le deuxième invariant correspond au local situé au rez-de-chaussée,
- le troisième invariant correspond au local situé au sous-sol.

☞ **Pour le service des impôts des entreprises**, il s'agit d'un seul établissement où est exercée l'activité commerciale à une même adresse.

## 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, comme mode d'occupation du local (cf. page 12), une des situations suivantes :

- **propriétaire occupant,**
- **occupation à titre gratuit,**
- **locataire,**
- **local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration,**
- **local inconnu de l'entreprise,** si le déclarant ne connaît pas le local,
- **locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes,**
- **local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif.**

#### **Attention**

Si, à partir du SIREN de l'entreprise, EDI-REQUETE transmet une liste des locaux connus de la DGFIP comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande, **le mode d'occupation du local doit obligatoirement être renseigné.**

En effet, il existe des contrôles de cohérence dans les données transmises dans le formulaire DECLOYER :

« Lorsque une donnée est transmise pour une ligne du formulaire DECLOYER, le système vérifie que les données « Référence du local », « Invariant du local » et « Mode d'occupation du local » de cette même ligne sont servies. »

**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 est restitué par EDI-REQUETE. **L'exploitant déclare 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 l'obligation de déclarer les loyers des seuls locaux restitués par EDI-REQUETE.

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 1<sup>er</sup> janvier N au 31 décembre N).

*Exemple : le loyer à déclarer en 2017 correspond au loyer pour la période entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2017.*

### **IMPORTANT**

Les données qui peuvent être transmises à la DGFIP **via le formulaire DECLOYER** sont les suivantes :

- référence du local,
- invariant du local,
- mode d'occupation du local,
- montant du loyer,
- date de fin d'occupation du local,
- précision sur l'adresse du local,
- et nouveau propriétaire du local.

**Les seules données obligatoirement renseignées par l'occupant du local sont le mode d'occupation du local et le montant du loyer lorsque le mode d'occupation transmis est « LOC » (locataire).**

**La référence et l'invariant du local doivent être obligatoirement transmis et sans aucune modification.**

En effet, il existe des contrôles de cohérence entre les données transmises dans le formulaire DECLOYER ;

- si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « LOC » (locataire), alors le système vérifie que la donnée « Montant du loyer du local » est servie ;
- si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « MLO » (local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif), alors le système n'effectue pas de contrôle sur la donnée « Montant du loyer du local », la donnée étant facultative pour la valeur « MLO » ;
- si la donnée « Mode d'occupation du local » prend une valeur différente de « LOC » (locataire) ou de « MLO » (local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif), la donnée « Montant du loyer du local » ne doit pas être servie.

**Il n'existe donc aucune obligation de saisir le numéro SIREN du propriétaire du local. Si la saisie de cette donnée est demandée, il s'agit d'un contrôle présent dans le logiciel comptable de l'éditeur.**

### **Rappel sur les contrôles DECLOYER**

Contrôle 040 : Le système vérifie que l'invariant du local transmis par la DGFIP n'a pas été modifié.

Contrôle 041 : Pour un local donné, il est vérifié que la référence, l'invariant et le mode d'occupation du local soient bien déclarés. Le montant du loyer doit être obligatoirement transmis dans le cas où le déclarant est locataire de ce local et uniquement dans ce cas. Toutefois, si le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif, le montant du loyer peut être déclaré si nécessaire.

Pour plus d'informations, consultez :

[impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) > Partenaire > Partenaires EDI > Le cahier des charges EDI-TDFC 2017

## LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION DU LOCAL

Mode d'occupation du local			Montant du loyer du local	
<b>Locataire</b>	LOC	Locataire du local au 1 <sup>er</sup> janvier N ou Le local est occupé au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année du dépôt de la déclaration, mais l'entreprise a quitté le local au cours de l'année : l'entreprise précise la <b>date de fin d'occupation du local</b> et le montant du loyer annuel. Idem en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année.	<b>Saisie obligatoire</b>	Le montant pourra être égal à « 0 » ou tout autre montant supérieur
<b>Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif</b>	MLO	- loyers ou redevances acquittés par les occupants usufruitiers, emphytéotes, preneurs à bail à construction ou titulaires d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) du domaine public ; - loyers acquittés pour les locaux loués à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, et subventionnés par une collectivité territoriale ; - loyers ou redevances acquittés par les occupants liés par un crédit-bail, une location-gérance, une concession de service public ou un affermage.		
<b>Propriétaire-occupant</b>	POC	L'exploitant est aussi le propriétaire du local.	<b>Saisie interdite</b>	La donnée <b><u>ne doit pas être transmise</u></b>  Toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 »
<b>Occupation à titre gratuit</b>	OTG	L'exploitant occupe son local à titre gratuit.		
<b>Local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration</b>	LNO	Si le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant celle du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1 <sup>er</sup> janvier de l'année de la déclaration : le déclarant précise qu'il connaît ce local mais qu'il n'est pas occupé l'année de la déclaration.		
<b>Local inconnu de l'entreprise</b>	INC	Si le local restitué est inconnu de l'entreprise.		
<b>Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes</b>	DIF	Il s'agit de cas où un exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique n'ayant pas la même utilisation ni la même surface, et pour lesquels la répartition des loyers au prorata de la surface s'avère impossible.		

## 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 doit 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 est égal à 250 000 / 5 soit 50 000 €.*

Pour la déclaration des loyers 2017, les notions de catégorie et de sous groupe telles que définies 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) et ne sont donc pas restituées.

> Lorsque les locaux ont la même utilisation mais sont de surfaces différentes, le loyer doit 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 m<sup>2</sup>, un bureau de 25 m<sup>2</sup>, et un bureau de 10 m<sup>2</sup>. Le montant des loyers à déclarer sera égal à :*

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

La même solution est appliquée **pour les parkings** où chaque emplacement est identifié par un identifiant cadastral unique (un seul invariant).

> 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), il convient de renseigner les informations suivantes :

- mode d'occupation du local : « **Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes** »,
- montant du loyer : cette donnée ne doit **pas être transmise**, toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 »

*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 doit préciser dans le formulaire DECLOYER la date de fin d'occupation du local et renseigner le montant du loyer payé pour la période du 1er 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<sup>er</sup> janvier au 25 février N, déclare le montant du loyer pour les deux mois d'occupation du local et renseigne 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 déclare le montant du loyer pour les cinq mois d'occupation du local (de janvier à mai) et renseigne 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 doit 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 est alors 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<sup>er</sup> juillet, le montant annuel à déclarer sera égal à  $500 \times 12$  soit 6 000 €.*

> **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 n'est 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, la déclaration des loyers s'impose à lui mais **aucun loyer ne doit être déclaré : la donnée relative au montant du loyer ne doit donc pas être transmise**, toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 ».

Ainsi, l'exploitant du local doit :

- s'il est propriétaire du local qu'il exploite, transmettre le motif « Propriétaire occupant » et laisser la donnée relative au loyer **non renseignée** ;
- s'il est occupant à titre gratuit du local exploité, transmettre le motif correspondant « Occupant à titre gratuit » et laisser la donnée relative au loyer **non renseignée**.

## ⑦ COMMENT DÉCLARER EN CAS DE SOUS-LOCATION ?

Si, après requête de l'exploitant du local via EDI-REQUETE, des informations sont restituées au déclarant dans le cadre de la sous-location, il doit déclarer les loyers correspondants.

Si aucune information n'est restituée par EDI-REQUETE, aucun loyer n'est à déclarer.

Il n'existe pas de motif spécifique à la sous-location. Dans ce cas, la situation d'occupation du local est « **Locataire** », et le loyer à déclarer est le **loyer de l'année en cours hors taxe, hors charge et pour l'année civile, mentionné dans le contrat de sous-location**.

La *division fiscale* ou la *sous-location* est gérée dans un second temps lors du traitement des données dans le cadre de la mise à jour permanente.

## ⑧ QUE FAIRE SI EDI-REQUETE NE RESTITUE PAS TOUS LES LOCAUX OCCUPÉS PAR MON ENTREPRISE ?

Dans le cas où le fichier transmis ne comporterait pas tous les locaux loués par l'exploitant, **aucune démarche spécifique n'est prévue**.

**Aucune sanction n'est appliquée en cas de local manquant dans la déclaration ou d'absence de local transmis par l'administration.**

EDI-REQUETE restitue aux déclarants la liste des locaux professionnels occupés par l'exploitant au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et connus de la DGFIP. Dans certains cas, cette liste peut ne pas être exhaustive.

L'absence de ces locaux peut s'expliquer par le fait que EDI-REQUETE met à la disposition des entreprises :

- des informations sur les locaux occupés au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cela signifie donc qu'aucune information n'est renvoyée s'agissant des locaux professionnels qui n'étaient pas encore occupés par l'entreprise au 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- les seuls locaux entrant dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. Pour rappel, sont exclus de la révision, les locaux industriels évalués par la méthode comptable ou par barème et les locaux d'habitation.
- des informations sur les locaux pour lesquels il a été possible de faire un « lien informatique » entre le local connu à la taxe foncière et l'occupant redevable de la CFE. A ce jour, 7 % des locaux professionnels ne disposent pas de ce « lien » avec l'occupant et ne sont donc pas disponibles via EDI REQUETE.

Pour plus d'informations, une foire aux questions est disponible  
sur le site **impots.gouv.fr**

Rubrique « Professionnel » > Gérer mon entreprise/association > Je déclare et je paie les impôts  
de mon entreprise

et

Rubrique « Professionnel » > Déclaration des loyers des locaux professionnels