

LA MISE À JOUR PERMANENTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

PRECISIONS SUR LES MODALITES DE DÉCLARATION DES LOYERS DES LOCAUX PROFESSIONNELS

(article 1498 bis du CGI)

FOIRE AUX QUESTIONS

Dernière mise à jour : mars 2018

Thème 1 – La déclaration des loyers : EDI-Requête et EDI-TDFC

1.1 – EDI-Requête – Communication des locaux par la DGFIP

- En l'absence d'obligation fiscale CFE, les entreprises sont-elles dispensées de l'obligation de déclaration des loyers ?
- Que faire si le fichier transmis par EDI-Requête ne comporte pas tous les locaux connus de l'entreprise ?
- Le fichier transmis par EDI-Requête ne contient pas tous les locaux connus par l'entreprise, l'entreprise doit-elle le signaler ? L'entreprise sera-t-elle sanctionnée ?
- Le fichier transmis par EDI-Requête restitue des locaux qui sont inconnus de l'entreprise : comment le signaler ?
- Une entreprise a, lors de la déclaration des loyers, reçu un message d'erreur « 102 – Aucune obligation fiscale CFE avec au moins un local validé au 1er janvier N ». À quoi cela correspond-il ? Que faire dans ce cas ?

1.2 – EDI-TDFC – Règles de cohérence des éléments déclarés

- Les entreprises déclarant en ligne depuis leur espace abonné sur le site impots.gouv.fr sont-elles concernées par la déclaration des loyers ?
- Le système nous refuse les déclarations lorsque la situation d'occupation du local est « LNO » (local connu de l'entreprise mais non occupé), avez-vous une solution ?
- Une entreprise signale que sa déclaration a été rejetée par EDI-TDFC : comment remédier à ce problème ?
- Un exploitant me signale que sa déclaration a été rejetée par EDI-TDFC au motif que la zone « SIREN du propriétaire du local » n'a pas été renseignée. Que faire ?
- La déclaration des loyers peut-elle être rectifiée ? Si oui comment ?

Thème 2 – Quand déclarer ?

2.1 - Délais de dépôt de la déclaration des loyers

- Le formulaire Decloyer doit-il obligatoirement être déposé en même temps que la déclaration de résultats ?
- Quelle est la date limite de dépôt de la déclaration des loyers pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéficiaires (BIC / BNC) ?

2.2 – Obligation déclarative et sanctions

- Existe-t-il une sanction en cas d'absence de déclaration des loyers ?

Thème 3 – Comment déclarer ?

3.1 - Les différents modes d'occupation du local

3.2 – La situation d'occupation du local.

- Location gérance : Comment déclarer en cas de location-gérance ou en cas de crédit-bail ?
- Sous-location : Comment déclarer en cas de sous-location ?
- Fusion : Lorsqu'une fusion a été opérée le 1er janvier N, certains locaux risquent d'être restitués avec l'occupation par l'ancienne entité. Comment déclarer et

- comment signaler ce changement ?
- Propriétaire occupant du local : Dans le cadre d'un établissement exploité par son propriétaire, le redevable a-t-il l'obligation de déclarer ? Cela dit, il n'y aura pas de loyer. Comment doit-on fonctionner dans ces cas-là ?
- Société civile de moyens : Comment souscrire la déclaration des loyers dans le cas d'une société civile de moyens ?- Lorsqu'un exploitant exploite plusieurs locaux sous un bail unique, il faut répartir le loyer au prorata des surfaces : mais comment procéder ?
- Domiciliation commerciale : Les sociétés faisant appel à des sociétés de domiciliation commerciale doivent-elles souscrire la déclaration des loyers ?

Thème 4 – Que déclarer ?

4.1 – Les caractéristiques du local

- Lors de l'importation du fichier EDI-Requête, nous avons constaté que de nombreux locaux avaient une adresse avec 9001 en numéro de voie. Le client doit-il modifier ces adresses ?

4.2 – Le loyer du local : le montant du loyer annuel pour chaque local loué

- Si au moment de la déclaration, le montant du loyer de l'année en cours n'est pas encore connu par l'exploitant, que doit-on déclarer ?
- Quel loyer déclarer si le montant du loyer doit être modifié (réévalué à la hausse ou à la baisse) en cours d'année ?
- Quel loyer déclarer dans le cas où le loyer inclut une partie habitation et une partie professionnelle ?
- Que faire dans le cas où le locataire a quitté le local au cours de l'année, en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année ? Quel loyer déclarer ?
- L'exploitant doit quitter son local en cours d'année, mais il est encore engagé envers son propriétaire en raison de son préavis. Quel loyer déclarer ?
- Quel loyer déclarer dans les cas où l'exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique ?
- Comment déclarer dans le cas des hôtels restaurants pour lesquels un même exploitant occupe ces locaux sous un bail unique ?
- 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. Quel loyer déclarer ?
- 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) quel loyer déclarer ?
- Si le contrat comporte une clause de loyer variable, c'est-à-dire soit une clause d'échelle mobile (clause d'indexation), soit une clause recette (clause de loyer variable en fonction du chiffre d'affaires du preneur) : quel loyer déclarer ?
- Quel loyer déclarer si l'occupant est usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une AOT du domaine public ?
- Quel loyer déclarer si le local, loué à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité territoriale ?
- Quel loyer déclarer en cas de concession de service public, ou d'affermage ?

Thème 5 – Divers

- À quoi vont servir les loyers déclarés ?

Thème 1 – La déclaration des loyers : EDI-Requête et EDI-TDFC

Questions	Réponses
1.1 – EDI-Requête – Communication des locaux par la DGFIP	
En l'absence d'obligation fiscale CFE, les entreprises sont-elles dispensées de l'obligation de déclaration des loyers ?	<p>L'obligation de déclaration des loyers concerne les seuls locaux commerciaux ou professionnels dont les contribuables sont connus de l'administration fiscale comme exploitants au 1^{er} janvier de l'année et pour lesquels ils sont passibles de la CFE à la même date.</p> <p>Les entreprises non soumises à la CFE ne sont donc pas concernées par l'obligation de déclaration des loyers.</p>
Que faire si le fichier transmis par EDI-Requête ne comporte pas tous les locaux connus de l'entreprise ?	<p>EDI-Requête communique aux déclarants la liste des locaux professionnels occupés par l'exploitant au 1^{er} janvier de l'année tels que connus de la DGFIP. Dans certains cas, cette liste peut ne pas être exhaustive.</p> <p>L'absence de locaux peut s'expliquer par le fait que EDI-Requête met à la disposition des entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des informations sur les locaux occupés au 1^{er} janvier de l'année. Cela signifie donc qu'aucune information ne sera renvoyée s'agissant des locaux professionnels qui n'étaient pas encore occupés par l'entreprise à cette date ; • 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 lequel il a été possible de faire un « lien informatique » entre le local connu à la taxe foncière et l'occupant redevable de la CFE. <p><i>Pour rappel, la déclaration des loyers s'inscrit dans le cadre de la mise à jour permanente des valeurs locatives des locaux professionnels. Il ne s'agit pas d'un dispositif de taxation, mais d'un processus statistique qui doit permettre de déterminer l'évolution moyenne des loyers des locaux professionnels.</i></p>
Le fichier transmis par EDI-Requête ne contient pas tous les locaux connus par l'entreprise, l'entreprise doit-elle le signaler ? L'entreprise sera-t-elle sanctionnée ?	<p>Dans le cas où le fichier transmis ne comporte pas tous les locaux loués par l'exploitant, aucune démarche spécifique n'est à effectuer. Les déclarants n'ont pas de liste supplémentaire à fournir pour les locaux qui ne sont pas restitués par EDI-Requête.</p>

Questions	Réponses
	<p>Remarque : l'année 2019 sera la première année de mise en œuvre de la mise à jour permanente de la valeur locative des locaux commerciaux et professionnels. Seront principalement utilisées à cette fin les déclarations de loyers de la campagne 2018. L'administration fiscale sera donc particulièrement vigilante au respect des obligations déclaratives des exploitants.</p>
<p>Le fichier transmis par EDI-Requête restitue des locaux qui sont inconnus de l'entreprise : comment le signaler ?</p>	<p>Il peut arriver que les locaux connus de la DGFIP ne soient pas ceux connus de l'exploitant.</p> <p>Si le déclarant ne connaît pas le local restitué, il sélectionne le choix « Local inconnu de l'entreprise » lors de sa déclaration des loyers.</p>
<p>Une entreprise a, lors de la déclaration des loyers, reçu un message d'erreur « 102 – Aucune obligation fiscale CFE avec au moins un local validé au 1^{er} janvier N ». À quoi cela correspond-il ? Que faire dans ce cas ?</p>	<p>Le message d'anomalie fonctionnelle « 102 – Aucune obligation fiscale CFE avec au moins un local valide au 1^{er} janvier N » signifie que l'entreprise peut avoir une ou des obligations fiscales CFE, mais sans local.</p> <p>Dans ce cas, l'entreprise n'est pas soumise à la déclaration de loyer.</p> <p>Dans les faits, il est possible qu'aucun local ne soit rattaché à une obligation CFE. C'est le cas lorsque le redevable ne dispose pas d'un véritable local (« coins de table », domiciliation fiscale, exercice d'une activité professionnelle au domicile du redevable qui ne nécessite pas un local dédié et réservé spécialement à cette activité professionnelle....).</p>

Questions	Réponses
1.2 – EDI-TDFC – Règles de cohérence des éléments déclarés	
Les entreprises déclarant en ligne depuis leur espace abonné sur le site impots.gouv.fr sont-elles concernées par la déclaration des loyers ?	Les entreprises qui télétransmettent leur déclaration de résultats et ses annexes en ligne selon le mode EFI (échange de formulaires informatisé) via l'espace professionnel rubrique « Professionnels » du site impots.gouv.fr, ne sont pas tenues par l'obligation de déclaration des loyers (Decloyer) .
Le système nous refuse les déclarations lorsque la situation d'occupation du local est « LNO » (local connu de l'entreprise mais non occupé), avez-vous une solution ?	<p>Pour rappel, la situation d'occupation de référence est celle au 1^{er} janvier de l'année de dépôt de la déclaration.</p> <p>Si le local est occupé au 1^{er} janvier de l'année du dépôt de la déclaration mais que l'entreprise a quitté le local au cours de l'année : l'entreprise précise la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer annuel. Idem en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année.</p> <p><i>Par exemple, un exploitant a exercé son activité dans un local situé 15 rue des fleurs du 1^{er} janvier au 25 février N. Il 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.</i></p> <p>Si le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant le 1^{er} janvier de l'année du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1^{er} 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.</p> <p><i>Par exemple, un exploitant a exercé son activité dans un local situé au 16 rue des fleurs du 1^{er} janvier au 30 octobre N-1. Il complète le motif « Local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclarée ».</i></p> <p>Dans ce cadre, et conformément au cahier des charges de la procédure TDFC, lorsque la donnée "Mode d'occupation du local" est complétée par la valeur « LNO » (local connu de l'entreprise mais non occupé), la donnée « Montant du loyer du local » ne doit pas être transmise (Contrôle 041 : Vérification de la cohérence des données transmises dans le formulaire Decloyer).</p> <p>Si les données transmises sont incohérentes (donnée LNO « Local connu de l'entreprise mais non occupé » et saisie d'un montant dans la case loyer), le dépôt du formulaire Decloyer est rejeté.</p>

Questions	Réponses
<p>Une entreprise signale que sa déclaration a été rejetée par EDI-TDFC : comment remédier à ce problème ?</p>	<p>Plusieurs contrôles de cohérence des données transmises sont mis en place. Ceux-ci figurent dans le volume IV du cahier des charges TDFC 2018 disponible sur le site impots.gouv.fr.</p> <p>> Si, à partir du Siren de l'entreprise, EDI-Requête transmet la 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.</p> <p>Plusieurs motifs peuvent être transmis par l'exploitant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • locataire, lorsqu'il est locataire du local au 1^{er} janvier de l'année de dépôt de la déclaration ; • propriétaire-occupant lorsqu'il est propriétaire du local, mais également lorsque l'occupant est usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ; • occupant à titre gratuit dans les cas où il est occupant à titre gratuit, mais également dans les cas où le local, loué à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité territoriale, ou pour les associés d'une société civile de moyens ; • local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclarée dans les cas où le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant le 1^{er} janvier de l'année du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1^{er} janvier de l'année de la déclaration ; <i>Par exemple, un exploitant a exercé son activité dans un local situé au 16 rue des fleurs du 1^{er} janvier au 30 octobre N-1. Il transmet la donnée "Local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclaré"</i> • local inconnu de l'entreprise lorsque le déclarant ne connaît pas le local restitué ; • local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif pour les 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, les loyers acquittés pour les locaux loués à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises et subventionnés par une collectivité territoriale, et les loyers ou redevances acquittés par les occupants liés par un crédit-bail, une location-gérance, une concession de service public ou un affermage ;

Questions	Réponses
	<ul style="list-style-type: none"> • locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes dans les seuls cas où l'exploitant ne peut ventiler le montant du loyer en fonction des locaux restitués par la DGFIP, ou si après analyse, la répartition au prorata apparaît inopportune. <p>> Si l'exploitant transmet « Locataire » comme mode d'occupation du local, le montant du loyer du local doit obligatoirement être servi. L'exploitant doit déclarer, pour chaque local loué au 1^{er} 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 taxes, hors charges et pour l'année civile (du 1^{er} janvier au 31 décembre N).</p> <p>> Si l'exploitant transmet « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif » comme mode d'occupation du local, le montant du loyer du local peut être servi. L'exploitant doit déclarer, pour chaque local loué au 1^{er} janvier de l'année du dépôt de la déclaration, le loyer annuel, à savoir le loyer de l'année en cours.</p> <p>Le montant du loyer doit être indiqué hors taxes, hors charges et pour l'année civile (du 1^{er} janvier au 31 décembre N). Il s'agit d'une saisie facultative.</p> <p>> Si l'exploitant transmet un autre mode d'occupation du local, aucun loyer ne doit pas être renseigné. La valeur 0 (zéro) étant considérée comme une donnée, celle-ci ne doit pas non plus être mentionnée.</p>
<p>Un exploitant me signale que sa déclaration a été rejetée par EDI-TDFC au motif que la zone « SIREN du propriétaire du local » n'a pas été renseignée. Que faire ?</p>	<p>Les données qui peuvent être transmises à la DGFIP via le formulaire Decloyer sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mode d'occupation du local, • montant du loyer, • date de fin d'occupation du local, • précision sur l'adresse du local, • et rectification du nom du propriétaire. <p>Les seules données devant être 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).</p>

Questions	Réponses
	<p>En effet, des contrôles de cohérence des données transmises dans le formulaire Decloyer sont réalisés (cf. cahier des charges Volume IV TDFC 2018) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsqu'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 ; • si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « LOC » (locataire), le système vérifie que la donnée « Montant du loyer du local » est servie ; • si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif », le système n'effectue pas de vérification sur la donnée « Montant du loyer du local » ; • si la donnée « Mode d'occupation du local » prend une valeur différente de « LOC » (locataire), la donnée « Montant du loyer du local » ne doit pas être servie. <p>Il n'existe aucune obligation de mention du numéro Siren du propriétaire du local. Si un tel contrôle existe, il s'agit d'un contrôle présent dans le logiciel comptable. Il convient donc d'orienter le déclarant vers son éditeur de logiciel.</p>
<p>La déclaration des loyers peut-elle être rectifiée ? Si oui comment ?</p>	<p>Il est possible de déclarer plusieurs fois. Cependant, compte tenu des contrôles de cohérence des données transmises, dès lors que 1 à N locaux sont transmis via EDI-Requête, l'exploitant doit spécifier un motif d'occupation et/ou un montant du loyer pour chacun de ces locaux.</p> <p>Si l'exploitant souhaite rectifier le motif d'occupation d'un local ou le loyer renseigné, il doit renvoyer le formulaire Decloyer dans son ensemble.</p> <p><i>Par exemple, si EDI-Requête restitue dix locaux au déclarant, celui-ci doit spécifier sur le formulaire Decloyer un motif d'occupation du local et/ou un montant du loyer pour ces dix locaux. S'il souhaite rectifier une mention sur la première déclaration, le déclarant doit déclarer à nouveau pour les dix locaux.</i></p>

Thème 2 – Quand déclarer ?

Questions	Réponses
2.1 - Délais de dépôt de la déclaration des loyers	
Le formulaire Decloyer doit-il obligatoirement être déposé en même temps que la déclaration de résultats ?	Le formulaire Decloyer est techniquement indépendant de la déclaration de résultats. Cette dernière ne fait pas l'objet d'un rejet lors de son dépôt via la filière EDI-TDFC si le formulaire Decloyer n'est pas transmis.
Quelle est la date limite de dépôt de la déclaration des loyers pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC / BNC) ?	<p>La date limite de dépôt de la déclaration des loyers est la même que la date limite de dépôt de la déclaration de résultats.</p> <p>Depuis la campagne 2017, un délai supplémentaire de 15 jours calendaires au-delà de la date limite de dépôt des déclarations est accordé aux utilisateurs des téléprocédures en mode EDI (TDFC) et EFI (déclaration en ligne) pour télétransmettre leur déclaration de résultats et ses annexes.</p> <p>Quelle que soit la date de clôture de l'exercice et quel que soit le chiffre d'affaires, les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC ou BNC), doivent obligatoirement souscrire leurs déclarations de résultats et ses annexes par voie dématérialisée au plus tard le deuxième jour ouvré qui suit le 1^{er} mai de l'année suivante (elles bénéficient également du délai de 15 jours mentionné <i>supra</i>).</p> <p>Le délai supplémentaire s'applique aussi à la déclaration des loyers Decloyer.</p> <p>Pour mémoire, les règles de dépôt de la déclaration de résultats sont fournies dans la rubrique Professionnel > Gérer mon entreprise/association > Je déclare et je paie les impôts de mon entreprise > Imposition des résultats du site impots.gouv.fr</p>

Questions	Réponses
2.2 – Obligation déclarative et sanctions	
Existe-t-il une sanction en cas d'absence de déclaration des loyers ?	<p>La production tardive ou le défaut de production de la déclaration des loyers sont sanctionnés dans les conditions prévues à l'article 1729 B du CGI.</p> <p>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 € ».</p> <p>L'année 2019 sera la première année de mise en œuvre de la mise à jour permanente des valeurs locatives des locaux commerciaux et professionnels. Seront principalement utilisées à cet effet les déclarations de loyers de la campagne 2018. L'administration fiscale sera donc particulièrement vigilante du respect des obligations déclaratives.</p>

Thème 3 – Comment déclarer ?

3.1 - Les différents modes d'occupation du local

Mode d'occupation du local			Montant du loyer du local	
Locataire	LOC	Locataire du local au 1 ^{er} janvier N ou le local est occupé au 1 ^{er} 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 date de fin d'occupation du local et le montant du loyer annuel . Idem en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année.	Saisie obligatoire	Le montant pourra être égal à « 0 » ou tout autre montant supérieur
Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif	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.	Saisie facultative	
Propriétaire-occupant	POC	L'exploitant est aussi le propriétaire du local.	Saisie interdite	La zone doit être laissée à vide Toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 »
Occupation à titre gratuit	OTG	L'exploitant occupe son local à titre gratuit.		
Local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration	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 ^{er} 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.		
Local inconnu de l'entreprise	INC	Si le local restitué est inconnu de l'entreprise.		
Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes	DIF	La transmission du détail relatif à la catégorie et la surface des locaux connus par la DGFIP est de nature à améliorer l'identification des locaux. En cas de pluralité de locaux exploités sous un bail unique, il devrait en effet être plus aisé de répartir le bail local par local par proratisation des surfaces. Pour plus d'informations sur les modalités pratiques de déclaration, consulter le § 2 de la rubrique « Comment déclarer si ? » de la brochure d'information relative à la déclaration des loyers. Ce motif ne doit être utilisé que lorsque il est impossible de ventiler le montant du loyer en fonction des locaux restitués par la DGFIP.		

Questions	Réponses
<p>3.2 – La situation d'occupation du local</p>	
<p>Si, à partir du Siren de l'entreprise, EDI-Requête transmet la 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.</p>	
<p>Comment déclarer en cas de location-gérance ou en cas de crédit-bail ?</p>	<p>Les loyers pratiqués dans ces situations ne sont pas représentatifs de la valeur du marché locatif et ne peuvent pas servir à mettre à jour les grilles tarifaires.</p> <p>Un nouveau motif d'occupation du local est mis à disposition des déclarants : il convient donc de renseigner les informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mode d'occupation du local : « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif », • montant du loyer : saisie facultative du montant du loyer.
<p>Comment déclarer en cas de sous-location ?</p>	<p>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 taxes, hors charges et pour l'année civile, mentionné dans le contrat de sous-location.</p> <p>La division fiscale ou la sous-location sera gérée dans un second temps lors du traitement des données dans le cadre de la mise à jour permanente des valeurs locatives des locaux.</p> <p>Il est rappelé que le déclarant n'est pas taxé sur les loyers déclarés dont la finalité est purement statistique.</p> <p>Si aucune information n'est restituée par EDI-Requête, aucun loyer n'est à déclarer.</p>
<p>Lorsqu'une fusion a été opérée le 1^{er} janvier N, certains locaux risquent d'être restitués avec l'occupation par l'ancienne entité. Comment déclarer et comment signaler ce changement ?</p>	<p>Lors d'une fusion-absorption, une ou plusieurs sociétés dissoutes mais non liquidées, transmettent à une société existante ou nouvelle, leur patrimoine entier, actif et passif compris. La personnalité morale des sociétés absorbées disparaît. Cette disparition a des répercussions sur l'immatriculation de la société. En effet, par hypothèse, les deux sociétés avant la fusion, disposaient chacune d'un numéro Siren. Suite à la fusion, un seul numéro d'identification est retenu.</p> <p>Il est possible que la prise en compte de la fusion ne soit pas effective au 1^{er} janvier N et que la liste des locaux restitués ne contiennent pas l'ensemble des locaux exploités par la nouvelle entité regroupant les sociétés absorbées et la société absorbante.</p>

Questions	Réponses
	<p>Ainsi, si l'entreprise absorbante fait sa requête avec son numéro Siren, la liste des locaux transmise est celle des locaux que l'administration fiscale connaît comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande. Les locaux exploités par les sociétés absorbées n'apparaissent pas.</p> <p>Si tel est le cas, la requête doit être réalisée à partir des anciennes immatriculations des sociétés absorbées.</p> <p>Aucun motif n'est prévu pour signaler ces cas particuliers.</p>
<p>Dans le cadre d'un établissement exploité par son propriétaire, le redevable a-t-il l'obligation de déclarer ? Cela dit, il n'y aura pas de loyer. Comment doit-on fonctionner dans ces cas-là ?</p>	<p>Il est demandé aux exploitants de fournir des informations relatives au mode d'occupation du local, ainsi qu'au montant du loyer pour chaque local loué.</p> <p>Dans le cas où l'exploitant du local est également propriétaire de ce local, il doit indiquer comme situation d'occupation « Propriétaire occupant ». Par ailleurs, aucun loyer n'est à déclarer. La zone correspondant au montant du loyer doit donc être laissée vide.</p>
<p>Comment souscrire la déclaration des loyers dans le cas d'une société civile de moyens ?</p>	<p>La déclaration des loyers doit être souscrite par tous les occupants du local. Ainsi, dans le cadre d'une exploitation d'un local par une société civile de moyens, la déclaration est souscrite par la SCM et ses associés, et ce dès lors que des données relatives aux locaux sont transmises via EDI-Requête à ces dernières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la SCM, en tant qu'occupant principal, indique la situation d'occupation du local « Locataire » et déclare le loyer annuel, hors taxes, hors charges et pour l'année civile ; • les associés souscrivent la déclaration des loyers avec comme situation du local « Occupant à titre gratuit » et la zone relative au montant du loyer est laissée vide.
<p>Lorsqu'un exploitant exploite plusieurs locaux sous un bail unique, il faut répartir le loyer au prorata des surfaces : mais comment procéder ?</p>	<p>Dans le cas où l'exploitant occupe plusieurs locaux ou plusieurs établissements sous un bail unique, la déclaration doit être réalisée selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsque les locaux ont la même utilisation et la même surface, le loyer annuel doit être réparti en fonction du nombre de locaux et le motif d'occupation est « Locataire » ; • lorsque les locaux ont la même utilisation mais sont de surfaces différentes, le loyer doit être réparti au prorata des surfaces de ces locaux et le motif d'occupation est « Locataire ».

Questions	Réponses
	<p>Pour chaque local occupé par un même exploitant, plusieurs informations sont renvoyées à l'exploitant afin de faciliter l'identification des locaux occupés par l'entreprise : le numéro invariant et le descriptif du local comportant l'adresse du local connue de l'administration fiscale, le nom du propriétaire du local et des précisions complémentaires telles que le bâtiment, l'entrée, le niveau...</p> <p>À compter de la campagne 2018, sont également restituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la catégorie révisée du local qui tient compte de sa nature, sa destination, son utilisation et ses caractéristiques physiques. La catégorie est déterminée, par son propriétaire, en fonction de l'activité principale exercée dans le local. Il existe 38 catégories de locaux et une catégorie pour les locaux dits exceptionnels dont les caractéristiques sortent de l'ordinaire. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Pour les locaux classés dans une des 38 catégories, ceux-ci sont évalués par application de la grille tarifaire, c'est-à-dire que leur valeur locative est égale au produit de leur surface pondérée et du tarif correspondant à leur catégorie au sein du secteur d'évaluation de situation du bien, le cas échéant majoré ou minoré d'un coefficient de localisation. ◦ Pour les autres locaux évalués par appréciation directe et classés dans la catégorie « Local exceptionnel » (« EXC1 »), la valeur locative est déterminée par l'application d'un pourcentage de 8 % à la valeur vénale du bien, le cas échéant minorée d'un abattement pour affectation au service public. • la consistance du local : la surface d'un local professionnel est répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local pour l'activité exercée dans les lieux. Cinq types de surface sont restitués : <ul style="list-style-type: none"> ◦ les parties principales (« P1 ») correspondent aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à laquelle le local est totalement ou principalement affecté ; ◦ les parties secondaires couvertes (« P2 ») et non couvertes (« P3 ») correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible ; ◦ les espaces de stationnement couverts (« PK1 ») et non couverts (« PK2 ») correspondent à des aires de stationnement et de parking. <p>À défaut de pouvoir ventiler le montant du loyer en fonction des locaux restitués par la DGFIP, ou si après analyse la répartition au prorata apparaît inopportune, l'exploitant doit pour chaque local restitué, renseigner le motif « Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes ».</p>

Questions	Réponses
<p>Les sociétés faisant appel à des sociétés de domiciliation commerciale doivent-elles souscrire la déclaration des loyers ?</p>	<p>La déclaration des loyers doit être souscrite par l'exploitant du local. Ainsi, dans le cadre d'une domiciliation commerciale, la déclaration est souscrite par la société domiciliante et la société domiciliée dès lors que des données relatives aux locaux sont transmises via EDI- Requête à ces dernières.</p> <p>La société dite domiciliante doit déclarer le loyer annuel, hors taxes et hors charges qu'elle paye pour les locaux qu'elle exploite au 1^{er} janvier de l'année de dépôt de la déclaration. Si la société domiciliante est propriétaire du local, elle doit indiquer comme situation d'occupation « Propriétaire-occupant » et la zone correspondant au loyer doit être laissée à vide.</p> <p>La société dite domiciliée verse un loyer comprenant différents tarifs selon les services proposés par les sociétés de domiciliation. Ces loyers ne reflètent pas l'état du marché locatif. Un motif d'occupation du local est proposé aux déclarants « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif » avec saisie facultative du montant du loyer.</p>

Thème 4 – Que déclarer ?

Questions	Réponses
4.1 – Les caractéristiques du local	
<p>Lors de l'importation du fichier EDI-Requête, nous avons constaté que de nombreux locaux avaient une adresse avec 9001 en numéro de voie. Le client doit-il modifier ces adresses ?</p>	<p>Les locaux pour lesquels un numéro de voirie « 9001 » est restitué correspondent aux locaux situés dans des zones industrielles ou grandes zones d'activité.</p> <p>Le déclarant a la possibilité d'apporter des précisions sur l'adresse du local si nécessaire. Cependant, ces informations ne seront pas utilisées pour effectuer directement des corrections ou des mises à jour de l'adresse du local de l'exploitant dans les référentiels.</p> <p>Pour modifier l'adresse d'un local, vous devez informer par courrier le service des impôts des entreprises ou le service foncier dont vous dépendez.</p>

Questions	Réponses
<p>4.2 – Le loyer du local : le montant du loyer annuel pour chaque local loué</p> <p>Il convient de rappeler que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si l'exploitant transmet « Locataire » comme mode d'occupation du local, le montant du loyer du local doit obligatoirement être servi ; • si l'exploitant transmet « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif » comme mode d'occupation du local , le montant du loyer du local est facultatif ; • si l'exploitant transmet un autre mode d'occupation du local, c'est-à-dire s'il transmet les motifs « propriétaire-occupant », « occupant à titre gratuit », « local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclarée », « local inconnu de l'entreprise », ou « locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes », aucun loyer ne doit être renseigné même la valeur zéro. 	
<p>Si au moment de la déclaration, le montant du loyer de l'année en cours n'est pas encore connu par l'exploitant, que doit-on déclarer ?</p>	<p>L'exploitant doit déclarer un loyer reconstitué.</p> <p><i>Par exemple, si seul le loyer de janvier est connu, le montant du loyer à déclarer est : mois de janvier × 12.</i></p>
<p>Quel loyer déclarer si le montant du loyer doit être modifié (réévalué à la hausse ou à la baisse) en cours d'année ?</p>	<p>Le montant du loyer à indiquer sur la déclaration est calculé à partir du loyer mensuel qui est ramené à une année complète, sans tenir compte de la ré-évaluation si celle-ci intervient en cours d'année.</p> <p><i>Par exemple, si le montant mensuel du loyer de janvier est de 500 €, le montant annuel à déclarer est égal à 500 × 12 soit 6 000 €, bien que le loyer soit révisé au 1^{er} juillet.</i></p>
<p>Quel loyer déclarer dans le cas où le loyer inclut une partie habitation et une partie professionnelle ?</p>	<p>Il convient de calculer le montant annuel du loyer dû pour la partie professionnelle uniquement, au prorata des surfaces.</p> <p><i>Par exemple, un professionnel libéral qui a son activité à son domicile, doit renseigner le montant de son loyer annuel pour son seul cabinet.</i></p>
<p>Que faire dans le cas où le locataire a quitté le local au cours de l'année, en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année ? Quel loyer déclarer ?</p>	<p>L'exploitant doit préciser dans le formulaire TDFC, la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer payé pour la période du 1^{er} janvier à la date de fin d'occupation.</p> <p><i>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, 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.</i></p>
<p>L'exploitant doit quitter son local en cours d'année, mais il est encore engagé envers son propriétaire en raison de son préavis. Quel loyer déclarer ?</p>	<p>L'exploitant précise la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer payé pour la période du 1^{er} janvier à la date de fin d'occupation.</p>

Questions	Réponses
	<p><i>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.</i></p>
<p>Quel loyer déclarer dans les cas où l'exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique ?</p>	<p>- Lorsqu'il s'agit de locaux équivalents, c'est-à-dire de locaux ayant la même utilisation et la même surface, le loyer annuel doit être réparti en fonction du nombre de locaux.</p> <p><i>Pour chaque local restitué, vous pouvez répartir le loyer global en fonction des locaux, soit montant du loyer / nombre total des locaux exploités.</i></p> <p>- Lorsqu'il s'agit de locaux ayant la même utilisation mais des surfaces différentes, le loyer annuel doit être réparti au prorata des surfaces de ces locaux.</p> <p>La transmission du détail relatif à la catégorie et la surface des locaux connus par la DGFIP est de nature à améliorer l'identification des locaux. En cas de pluralité de locaux exploités sous un bail unique, il devrait en effet être plus aisé de répartir le bail local par local par proratisation des surfaces.</p> <p><i>Pour chaque local restitué, vous pouvez répartir le loyer global au prorata des surfaces, soit montant du loyer x surface totale du local / surface totale de tous les locaux exploités.</i></p> <p>À défaut de pouvoir ventiler le montant du loyer en fonction des locaux restitués par la DGFIP, ou si après analyse la répartition au prorata apparaît inopportune, l'exploitant doit pour chaque local restitué, renseigner le motif « Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes ».</p>
<p>Comment déclarer dans le cas des hôtels restaurants pour lesquels un même exploitant occupe ces locaux sous un bail unique ?</p>	<p>Les locaux à usage d'« hôtel » et les locaux à usage de « restaurant » sont évalués distinctement. Bien qu'ils aient une utilisation distincte, il convient de répartir le loyer annuel au prorata des surfaces de ces locaux.</p> <p>Si les locaux ont la même surface, le loyer annuel doit être réparti en fonction du nombre de locaux.</p>
<p>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. Quel loyer déclarer ?</p>	<p>Il convient de déclarer les montants portés sur le bail hors charges et hors taxes pour une année donnée, sans tenir compte de la diminution accordée par le propriétaire.</p>

Questions	Réponses
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) quel loyer déclarer ?	Il convient de déclarer le loyer annuel (en tenant compte des paliers prévus s'ils sont mensuels) tel qu'il figure sur le contrat de bail, hors charges et hors taxes.
Si le contrat comporte une clause de loyer variable, c'est-à-dire soit une clause d'échelle mobile (clause d'indexation), soit une clause recette (clause de loyer variable en fonction du chiffre d'affaires du preneur) : quel loyer déclarer ?	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.
<p>Quel loyer déclarer si l'occupant est usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une AOT du domaine public ?</p> <p>Quel loyer déclarer si le local, loué à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité territoriale ?</p> <p>Quel loyer déclarer en cas de concession de service public, ou d'affermage ?</p>	Il convient de renseigner les informations suivantes : mode d'occupation du local « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif » avec saisie facultative du montant du loyer.

Questions	Réponses
À quoi vont servir les loyers déclarés ?	Les informations recueillies par la DGFIP sont utilisées pour mettre à jour les grilles tarifaires et donc actualiser les valeurs locatives des locaux professionnels. Ce dispositif de mise à jour permanente des tarifs n'est pas un dispositif de taxation.