

REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

L'essentiel :

Dans le cadre de la généralisation de la **révision des valeurs locatives des locaux professionnels** sur l'ensemble du territoire national prévue par l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 du 29 décembre 2010 modifiée par l'article 37 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 16 août 2012, les obligations déclaratives des propriétaires de locaux professionnels viennent d'être précisées par l'administration fiscale.

C'est ainsi que les propriétaires des locaux concernés par la révision (locaux commerciaux, bureaux, lieux de dépôts...) recevront courant février 2013 une déclaration n° 6660-REV, pré-identifiée, à remplir pour chaque local qu'ils possèdent. La date limite de dépôt de cette déclaration est fixée au **lundi 8 avril 2013**.

Un service de télédéclaration sera offert à tous les propriétaires qui, en cas de recours à ce service, bénéficieront de délais supplémentaires. Ainsi, selon le nombre de locaux détenus par chaque propriétaire, la date limite de dépôt internet sera fixée au :

- 22 avril 2013 pour les propriétaires de 1 à 10 locaux,
- 29 avril 2013 pour les propriétaires de 11 à 100 locaux,
- 6 mai 2013 pour les propriétaires de plus de 100 locaux.

Pour les propriétaires de plus de 20 locaux, une procédure de dépôt par échange de fichiers sera offerte. Elle permettra d'effectuer le dépôt des déclarations de manière globale pour l'ensemble des locaux.

Le défaut de production dans les délais prescrits de la déclaration n° 6660-REV est sanctionné par une amende de 150 €. Par ailleurs, les omissions ou inexactitudes constatées dans la déclaration entraînent l'application d'une amende de 15 € par omission ou inexactitude, sans que le total des amendes applicables par déclaration puisse être inférieur à 60 € ni supérieur à 150 €.

Contact : daj@fntp.fr

TEXTES DE REFERENCE :

Loi de finances rectificative pour 2010 n° 2010-1658 du 29 décembre 2010

Loi de finances rectificative pour 2012 n° 2012-958 du 16 août 2012

ORIGINE LEGISLATIVE DE LA REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

L'article 34 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010 modifié par l'article 34 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2012, a organisé la révision des valeurs locatives cadastrales des locaux commerciaux et biens divers retenues pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la cotisation foncière des entreprises et de leurs taxes additionnelles. Cette révision servira à l'établissement des bases d'imposition de l'année 2015.

(cf. Informations Fiscales n°5 du 18 février 2011 et Fiscal n°14 du 7 septembre 2012).

Généralités sur la campagne de révision

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels comporte deux phases :

- **une révision initiale** permettant de déterminer les bases d'imposition des locaux professionnels **en fonction des valeurs de marché au 1^{er} janvier 2013** pour l'établissement des bases d'imposition de l'année 2015 ;
- **un dispositif de mise à jour permanente des évaluations** permettant de prendre en compte les évolutions annuelles du marché à compter de 2016.

Le nouveau système d'évaluation des valeurs locatives des locaux professionnels repose sur l'instauration d'une grille tarifaire révisée au 1^{er} janvier 2013 qui sera mise à jour annuellement par l'administration fiscale.

L'instauration de cette grille tarifaire emporte une nouvelle obligation déclarative pour les propriétaires de locaux professionnels en 2013 et de nouvelles informations à faire figurer dans les déclarations de résultats des locataires à compter de 2014.

En 2011, la révision avait fait l'objet d'une expérimentation dans cinq départements : l'Hérault, le Pas-de-Calais, le Bas-Rhin, la Haute Vienne et Paris. Le bilan de cette expérimentation a été présenté dans un rapport au Parlement en janvier 2012.

A compter du mois de février 2013, la révision est généralisée à l'ensemble du territoire métropolitain et dans les départements d'outre-mer.

Cette généralisation se traduit par l'obligation pour l'ensemble des propriétaires de locaux professionnels de souscrire en 2013 une déclaration précisant des informations relatives à chacune de leur propriété. Cette obligation déclarative ponctuelle permettra de déterminer les tarifs et les secteurs d'évaluation.

Rappel des modalités de calcul de la nouvelle valeur locative de chaque local

La valeur locative d'un local professionnel sera égale au produit :

- de sa surface pondérée,
- par un tarif au m².

Cette valeur locative sera ensuite ajustée à la hausse ou à la baisse par un coefficient de localisation pour tenir compte de la situation particulière du local.

Elle sera ainsi déterminée, dans le cas général, en quatre étapes :

- **Classement du local dans une catégorie** en fonction de la nomenclature fixée par le décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011. Ce décret publié au Journal officiel du 12 octobre 2011 définit les sous-groupes et les catégories de locaux professionnels servant à la classification des propriétés. Ces sous-groupes sont au nombre de 10 et chaque sous-groupe comporte plusieurs catégories.

C'est ainsi, par exemple, que le « Sous-groupe III – Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement » comporte cinq catégories : lieux de dépôt à ciel ouvert et terrain à usage commercial ou industriel, lieux de dépôts couverts, parcs de stationnements couverts et installations spécifiques de stockage.

- **Détermination de la surface pondérée du local.** Cette surface pondérée est définie par le décret n° 2011-1313 du 17 octobre 2011 publié au Journal officiel du 19 octobre 2011 comme la somme, le cas échéant arrondie au m² inférieur, des superficies des différentes parties du local, affectées, le cas échéant, d'un coefficient pour tenir compte de leur valeur d'utilisation. La superficie des différentes parties d'un local, y compris celle des dégagements et sanitaires, est la superficie réelle, mesurée au sol, entre murs ou séparations et arrondie au m² inférieur. Lorsque l'une de ces parties à une valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale du local, la superficie de cette partie est réduite par application d'un coefficient fixé à 0,5 lorsque cette partie est couverte et à 0,2 dans le cas contraire ;
- **Application à la surface pondérée du tarif au m² de la catégorie concernée.** Pour rester le plus proche possible des réalités économiques, des secteurs d'évaluation délimitant des zones homogènes du marché locatif seront créés. En fonction du tissu fiscal, ces secteurs seront déterminés à un niveau départemental, un secteur pouvant couvrir tout ou partie d'une ou plusieurs communes. Dans chacun de ces secteurs, des tarifs seront fixés par catégories à partir des loyers constatés à la date de référence fixée au 1^{er} janvier 2013 ;

- **Application éventuelle à cette valeur locative d'un coefficient de localisation** destiné à tenir compte de la situation du local dans le secteur d'évaluation. En fonction de la situation du local, la valeur locative du local pourra être ajustée soit à la hausse (coefficient de + 1,1 ou + 1,15) soit à la baisse (coefficient de - 0,85 ou - 0,90).

A côté de cette méthode de droit commun, une **méthode d'évaluation subsidiaire** est prévue **pour les locaux exceptionnels** pouvant difficilement être classés dans une catégorie (Stade de France par exemple).

Obligations déclaratives des propriétaires de locaux professionnels en 2013

Tous les locaux professionnels recensés dans la documentation cadastrale sont concernés par la révision de 2013. La situation du local est celle constatée au 1^{er} janvier 2013. L'occupation du local et ses caractéristiques doivent être déclarées en fonction de sa situation à cette date.

Les propriétaires de locaux professionnels recevront courant février 2013 une déclaration à remplir pour chaque local qu'ils possèdent. Cette déclaration modèle n° 6660-REV, pré-identifiée et accompagnée d'une notice est obligatoire et des sanctions seront appliquées en cas de non dépôt ou en cas d'omissions ou d'inexactitudes constatées.

La date limite de dépôt de la déclaration papier est fixée au **lundi 8 avril 2013**.

Des **délais supplémentaires** seront accordés **aux télédéclarants**. Ainsi, selon le nombre de locaux détenu par chaque propriétaire, la date limite de dépôt internet est fixée au :

- **22 avril 2013** pour les propriétaires de 1 à 10 locaux ;
- **29 avril 2013** pour les propriétaires de 11 à 100 locaux ;
- **6 mai 2013** pour les propriétaires de plus de 100 locaux.

Pour **les propriétaires de plus de 20 locaux**, une procédure de **dépôt par échange de fichier** sera offerte. Elle permettra d'effectuer le dépôt des déclarations de manière globale pour l'ensemble des locaux.

Pour les télédéclarants, un accusé de réception sera délivré en ligne et attestera ainsi du dépôt en cas de contestation. Il sera possible de conserver ou d'imprimer la déclaration déposée en format pdf.

La déclaration déjà déposée pourra être rectifiée et un nouvel accusé de dépôt sera alors délivré.