

LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

LA MISE À JOUR PERMANENTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

PRECISIONS SUR LES MODALITES DE DECLARATION DES LOYERS DES LOCAUX PROFESSIONNELS
(art. 1498 bis du CGI)

FOIRE AUX QUESTIONS

www.impots.gouv.fr

Rubrique « Professionnels »

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

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

- En l'absence d'occurrence CFE, les entreprises sont-elles dispensées de l'obligation de déclaration des loyers ?
- Que faire si le fichier transmis par EDI REQUETE ne comporte pas tous les locaux connus de l'entreprise ?
- Le fichier transmis par EDI REQUETE 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 REQUETE restitue des locaux qui sont inconnus de l'entreprise : comment le signaler ?

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 ?
- 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 ?
- 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 ?
- Quelle est la date limite de dépôt de la déclaration des loyers pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (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 ?

Crédit bail : Comment déclarer en cas de crédit-bail ?

Sous-location : Comment déclarer en cas de sous-location ?

Fusion : Lorsqu'une fusion a été opérée le 1er janvier 2016, 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-REQUETE, 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 en 2015 ?](#)

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

Questions	Réponses
1.1 – EDI-REQUETE – Communication des locaux par la DGFIP	
En l'absence d'occurrence CFE, les entreprises sont-elles dispensées de l'obligation de déclaration des loyers ?	<p>La déclaration des loyers concerne les seuls locaux commerciaux ou professionnels, connus de l'administration fiscale, dont les contribuables sont exploitants au 1er 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 la déclaration des loyers.</p>
Que faire si le fichier transmis par EDI REQUETE ne comporte pas tous les locaux connus de l'entreprise ?	<p>EDI-REQUETE communique aux déclarants la liste des locaux professionnels occupés par l'exploitant au 1er janvier 2016 et connus de la DGFIP. Dans certains cas, cette liste peut ne pas être exhaustive.</p> <p>L'absence de ces locaux peut s'expliquer par le fait que EDI-REQUETE met à la disposition des entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none">- des informations sur les locaux occupés au 1er janvier 2016. Cela signifie donc qu'aucune information ne sera renvoyée s'agissant des locaux professionnels qui n'étaient pas encore occupés par l'entreprise au 1er janvier 2016.- 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. A ce jour, 7 % des locaux professionnels ne disposent pas de ce « lien » avec l'occupant et ne seront donc pas disponibles via EDI REQUETE. <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>

Questions	Réponses
<p>Le fichier transmis par EDI REQUETE ne contient pas tous les locaux connus par l'entreprise, l'entreprise doit-elle le signaler ? L'entreprise sera-t-elle sanctionnée ?</p>	<p>Dans le cas où le fichier transmis ne comporterait pas tous les locaux loués par l'exploitant, aucune démarche spécifique n'est prévue. Le déclarant a seulement l'obligation de déclarer les loyers des locaux restitués par EDI-REQUETE.</p> <p>Aucune sanction ne sera appliquée en cas de local manquant dans la déclaration ou d'absence de local transmis par l'administration.</p> <p>Il est important de souligner que les déclarants n'ont donc pas de listes supplémentaires à fournir pour les locaux qui ne seraient pas restitués par EDI-REQUETE.</p>
<p>Le fichier transmis par EDI REQUETE 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 sélectionnera le choix « Local inconnu de l'entreprise » lors de sa déclaration.</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 télétransmettant leur déclaration et ses annexes en mode EFI (échange de formulaires informatisé) via la rubrique « Professionnels » du site impots.gouv.fr , ne transmettront pas le formulaire DECLOYER à la DGFIP.
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>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, <u>mais sans local</u>. Le lien local – obligation CFE n'est pas restitué par GESPRO.</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. Ce sera 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>
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 porte sur la situation au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration.</p> <p>Si le local est occupé au 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration, soit au 1er janvier 2016 pour la campagne déclarative en cours, mais que l'entreprise a quitté le local au cours de l'année : l'entreprise précisera 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 1er janvier au 25 février 2016 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 2016.</i></p> <p>Si le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant le 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1er janvier de l'année de la déclaration : le déclarant précisera qu'il connaît ce local mais qu'il n'était 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 1er</i></p>

Questions	Réponses
	<p><i>janvier au 30 octobre 2015 complétera le motif "Local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclaré".</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>
<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 ont été mis en place. Celles-ci figurent dans le volume IV du cahier des charges TDFC disponible sur le site impots.gouv.fr.</p> <p>- Si, à partir du SIREN de l'entreprise, EDI-REQUETE transmet la liste des locaux connus de la DGFIP comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande, <u>le mode d'occupation du local doit obligatoirement être renseigné.</u></p> <p>Plusieurs motifs peuvent être transmis par l'exploitant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>locataire</i>, lorsqu'il est locataire du local au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration, - <i>propriétaire-occupant</i>, 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 ; - <i>occupant à titre gratuit</i>, 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 ; - <i>local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclarée</i> dans les cas où le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant le 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1er janvier de l'année de la déclaration. Par exemple, un exploitant a exercé son activité dans un local situé au 16 rue des fleurs du 1er janvier au 30 octobre 2014 transmettra la donnée

Questions	Réponses
	<p>"Local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclaré".</p> <ul style="list-style-type: none"> - local inconnu de l'entreprise lorsque le déclarant ne connaît pas le local restitué, - locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes dans le 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, - 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. <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 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).</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 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). Il s'agit d'une saisie facultative.</p> <p>> Si l'exploitant transmet un autre mode d'occupation du local, aucun loyer ne doit être renseigné. La valeur 0 (zéro) étant considérée comme étant une donnée, celle-ci ne doit pas non plus être renseignée.</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,

Questions	Réponses
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <u>obligatoirement renseignées</u> 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> <p>En effet, il existe des contrôles de cohérence dans les données transmises dans le formulaire DECLOYER (cf. cahier des charges Volume IV TDFC 2016) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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 « 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 donc aucune obligation de saisir le numéro SIREN du propriétaire du local. Si un tel contrôle existe, il s'agit sûrement 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-REQUETE, l'exploitant doit spécifier un motif d'occupation et / ou un montant du loyer pour chacun de ces locaux. Si l'exploitant souhaite rectifier le motif d'occupation d'un local, ou le loyer renseigné, il devra donc renvoyer le formulaire DECLOYER dans son ensemble.</p> <p><i>Par exemple, si EDI-REQUETE restitue dix locaux au déclarant, il devra spécifier sur le formulaire</i></p>

Questions	Réponses
	<i>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 devra redéclarer pour les dix locaux.</i>

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 ?	Il est rappelé que le formulaire DECLOYER est techniquement indépendant de la déclaration de résultats. Cette dernière ne fera 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 ?	<p>La date limite de dépôt de la déclaration est en principe la même que la date limite de dépôt de la déclaration de résultats.</p> <p>En conséquence, si la date de clôture de l'exercice comptable est le 31 décembre 2015, la date limite de dépôt du formulaire DECLOYER est le 3 mai 2016.</p> <p>Pour rappel, la date limite de dépôt de la déclaration de résultats dépend de la date de clôture de l'exercice comptable :</p> <ul style="list-style-type: none">- exercice clos au 31 décembre N-1 : dépôt au plus tard le 2e jour suivant le 1er mai N,- exercice clos entre janvier et novembre : dépôt au plus tard dans les 3 mois suivant la clôture,- en cas de cessation d'activité : dans les 60 jours.
Quelle est la date limite de dépôt de la déclaration des loyers pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC / BNC) ?	<p>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 1er mai de l'année suivante, quelle que soit la date de clôture de l'exercice et quel que soit le chiffre d'affaires.</p> <p>La date limite de dépôt de la déclaration de loyers est celle de la déclaration de résultats. En conséquence, si la date de clôture de l'exercice comptable est le 31 décembre 2015, la date limite de dépôt du formulaire DECLOYER est le 3 mai 2016.</p>

Questions	Réponses
2.2 – Obligation déclarative et sanctions	
Existe-t-il une sanction en cas d'absence de déclaration des loyers ?	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 € ».

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	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.		

Questions	Réponses
<p>3.2 – La situation d'occupation du local</p> <p>**Il convient de rappeler que si, à partir du SIREN de l'entreprise, EDI-REQUETE 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 ?</p>	<p>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.</p> <p>Un nouveau motif d'occupation du local a été 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 crédit-bail ?</p>	<p>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.</p> <p>Un nouveau motif d'occupation du local a été 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 sera « Locataire », et le loyer à déclarer sera le loyer de l'année en cours hors taxe, hors charge 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.</p> <p>Il est rappelé que le déclarant ne sera pas taxé sur les loyers déclarés.</p> <p>Si aucune information n'est restituée par EDI-REQUETE, aucun loyer ne sera à déclarer.</p>

<p>Lorsqu'une fusion a été opérée le 1er janvier 2016, 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 aura des répercussions sur l'immatriculation de la société : en effet, par hypothèse, les deux sociétés, avant la fusion, disposaient chacune d'un numéro SIRET, or, suite à la fusion, un seul numéro d'identification sera retenu.</p> <p>Il est possible que la prise en compte de la fusion ne soit pas effective au 1er janvier 2016 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> <p>Ainsi, si l'entreprise absorbante fait sa requête avec son numéro SIREN, la liste des locaux transmise sera celle pour lesquels l'administration fiscale connaît comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande. Les locaux exploités par la ou les sociétés absorbés n'apparaîtront pas.</p> <p>Si tel est le cas, la requête devra 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 devra indiquer comme situation d'occupation « Propriétaire occupant ».</p> <p>L'exploitant doit déclarer, pour chaque local loué au 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration de résultat, le loyer annuel. Lorsque l'exploitant est propriétaire de son local, aucun loyer n'est à déclarer. La zone correspondant au montant du loyer doit 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 sera souscrite par la SCM et par ses associés, et ce dès lors que des données relatives aux locaux sont transmises via EDI-REQUETE à ces dernières.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - La <i>SCM</i>, en tant qu'occupant principal, indiquera la situation d'occupation du local « Locataire » et déclarera le loyer annuel, hors taxe, hors charge et pour l'année civile. - Les <i>associés</i> souscriront la déclaration des loyers avec comme situation du local « Occupant à titre gratuit », et la zone relative au montant du loyer sera 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, plusieurs situations peuvent se présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque les locaux <i>ont la même utilisation et la même surface</i>, le loyer annuel devra être réparti en fonction du nombre de locaux ; - lorsque les locaux ont la <i>même utilisation mais sont de surfaces différentes</i>, le loyer devra être réparti au prorata des surfaces de ces locaux ; <p>À compter de la campagne TDFC 2016, dans le cas où un exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique <u>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</u>, et seulement dans ce cas, un nouveau motif d'occupation du local a été créé.</p> <p>Il convient donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de transmettre le motif « Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes » - et la zone relative au montant du loyer sera laissée vide. <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>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 sera souscrite par la société domiciliante et la société domiciliée et ce dès lors que des données relatives aux locaux sont transmises via EDI-REQUETE à ces dernières.</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 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration.

Si la société domiciliante est propriétaire du local, elle devra indiquer comme situation d'occupation « Propriétaire-occupant », et la zone correspondant au loyer doit être laissée à vide.

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 nouveau motif d'occupation du local a été mis à disposition des déclarants : il convient donc de renseigner les informations suivantes :

- **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.**

Thème 4 – Que déclarer ?

Questions	Réponses
4.1 – Les caractéristiques du local	
Lors de l'importation du fichier EDI-REQUETE, nous avons constaté que de nombreux locaux avaient une adresse avec 9001 en numéro de voie. Le client doit-il modifier ces adresses ?	<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>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>

Questions	Réponses
<p>4.2 – Le loyer du local : le montant du loyer annuel pour <u>chaque local loué</u></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. La valeur 0 (zéro) étant considérée comme étant une donnée, celle-ci ne doit pas non plus être renseignée. 	
<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 sera : 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 sera ramené à une année complète, sans tenir compte de la réévaluation si celle-ci intervient en cours d'année.</p> <p><i>Par exemple, si le montant mensuel du loyer de janvier est de 500 € mais que le loyer est révisé au 1er juillet, le montant annuel à déclarer sera égal à 500 × 12 soit 6 000 €.</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 devra 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 1er 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 1er 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.</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 précisera la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer payé pour la période du 1er janvier à la date de fin d'occupation.</p> <p><i>Par exemple, le bail doit s'arrêter au 30 juin N en raison du préavis, mais l'exploitant quitte</i></p>

	<p><i>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.</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 <u>locaux équivalents</u>, c'est-à-dire de locaux ayant la même utilisation et la même surface, le loyer annuel devra être réparti en fonction du nombre de locaux.</p> <p>TRES IMPORTANT - Pour la déclaration des loyers 2015, la notion de catégorie et de sous groupe telle que définie lors de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels n'est pas encore disponible (fiabilisation des déclarations des propriétaires en cours dans les services de la DGFIP)</p> <p><i>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 250 000 / 5 soit 50 000 €.</i></p> <p>- Lorsqu'il s'agit de locaux ayant la <u>même utilisation mais de surfaces différentes</u>, le loyer annuel devra être réparti au prorata des surfaces de ces locaux.</p> <p><i>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 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - $200\ 000 \times 20 / 75$ soit 53 333 € pour le local 1 de 20 m² - $200\ 000 \times 20 / 75$ soit 53 333 € pour le local 2 de 20 m² - $200\ 000 \times 25 / 75$ soit 66 667 € pour le local 3 de 25 m² - $200\ 000 \times 10 / 75$ soit 26 667 € pour le local 4 de 10 m² <p>À compter de la campagne TDFC 2016, dans le 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, et seulement dans ce cas, un nouveau motif d'occupation du local a été créé.</p> <p>Il convient donc ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de transmettre le motif « Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes » - et la zone relative au montant du loyer sera laissée vide.

	<p><i>Exemple 1 : vous êtes locataires dans un immeuble collectif de trois locaux (deux magasins et un bureau) et vous payez un bail global pour ces trois locaux.</i></p> <p><i>Exemple 2 : vous êtes locataire et payez un bail global pour 4 locaux de surface différentes (ex : bureaux) dans le même immeuble et vous ignorez la répartition de ces surfaces.</i></p>
Comment déclarer dans le cas des <u>hôtels restaurants</u> pour lesquels un même exploitant occupe ces locaux sous un bail unique ?	<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 devra être réparti en fonction du nombre de locaux.</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 ?	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.
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 ne sera pas connue en début d'année N.
Quel loyer déclarer si l'occupant est usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une AOT du domaine public ?	<p>Un nouveau motif d'occupation du local a été 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.
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

Questions	Réponses
À quoi vont servir les loyers déclarés en 2015 ?	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Enfin, il est rappelé que le dispositif de mise à jour permanente n'est pas un dispositif de taxation.</p>