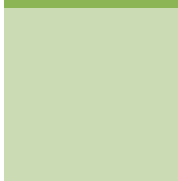
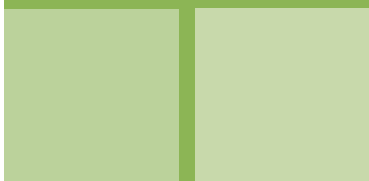
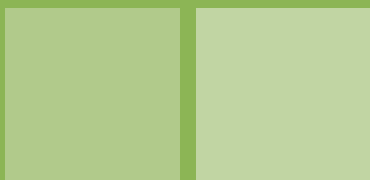


FICHES PÉDAGOGIQUES



----> Intercommunalité

Méthode de révision
des valeurs locatives
des locaux professionnels
à l'usage des élus



Méthode de révision des valeurs locatives des locaux professionnels à l'usage des élus

Ce document a été piloté par Christine Brémond,
directrice d'études à Mairie-conseils,
qui en a conçu le contenu et l'organisation avec le concours
de Gisèle Costa, gérante de la société GC CONSEIL,
spécialisée dans l'aide financière aux collectivités locales
(communes et intercommunalités).

Il fait suite au document paru en juillet 2012 :
*Méthode de révision des valeurs locatives foncières
à l'usage des élus locaux.*

SEPTEMBRE 2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
LE SYSTEME ACTUEL	4
LE NOUVEAU MODE DE CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE	5
MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS DE REVISION	7
1. Description du processus	7
2. Le mécanisme de neutralisation	9
3. Le lissage des évolutions des cotisations	12
LE RÔLE ESSENTIEL DES COMMISSIONS	15
LE RÔLE DE L'ELU	17
CONCLUSION	23
BIBLIOGRAPHIE	23
ANNEXES	24
• Le rôle de l' élu dans la période de révision	25
• Déclaration d'un local à usage professionnel ou commercial	26
• Notice d'aide au remplissage de la déclaration <i>Fiche 6586</i>	27
• Comment identifier mon local à partir des renseignements figurant sur la déclaration ? <i>Fiche 6591</i>	31
• Quel loyer indiquer sur la déclaration ? <i>Fiche 6589</i>	33
• Quelle catégorie choisir sur la déclaration ? <i>Fiche 6588</i>	40
• Quelle surface indiquer sur la déclaration ? <i>Fiche 6590</i>	41

INTRODUCTION

La loi de finances rectificative du 29 décembre 2010, dans son article 34, pose les modalités du chantier de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. Elle prévoit les nouvelles modalités de détermination des évaluations cadastrales et leurs mises à jour.

La valeur locative actuelle d'un local (représentant le montant du loyer annuel que pourrait produire un immeuble) est établie en référence au marché locatif de 1970 et ne reflète donc pas la réalité du marché d'aujourd'hui. Il s'agit, dans l'immédiat, de proposer un système d'évaluation simple, cohérent avec la réalité économique du marché locatif.

En 2010, les associations d'élus, de parlementaires et de professionnels ont validé la nécessité de cette révision.

Plutôt que de lancer une révision générale, il a été décidé de procéder par étapes en débutant par les locaux professionnels. En effet ces derniers ne représentent que 3,3 millions contre 46 millions de logements et la tâche s'annonçait donc moins complexe. La révision porte donc sur les locaux professionnels : locaux commerciaux et biens divers ainsi que les locaux utilisés pour les professions libérales. Elle a un impact sur les bases de taxation pour la TFB (taxe foncière pour le bâti), la CFE (contribution foncière des entreprises), et la TEOM (taxe d'enlèvement des ordures ménagères). Au-delà de la loi du 29 décembre 2010, il sera prévu une extension aux locaux d'habitation.

Avant d'appliquer la révision à l'ensemble du territoire, une expérimentation a été lancée dans cinq départements (Hérault, Pas-de-Calais, Bas-Rhin, Paris et Haute-Vienne), afin de mesurer à petite échelle les incidences pour les contribuables concernés. Cependant, cette expérimentation s'est déroulée sans prendre en compte trois étapes de la procédure définie par la loi de finances :

- la validation des éléments d'évaluation par les différentes commissions locales n'a pas eu lieu ;
- il n'a pas été tenu compte du coefficient de localisation ;
- les grilles tarifaires n'ont pas toutes été confectionnées.

Un rapport a été présenté au Parlement [7] : il ressort clairement de cette expérimentation que d'importants transferts de charges entre contribuables se sont produits sans pour autant augmenter les recettes des budgets des collectivités locales. En effet, le principe de base de cette révision est qu'elle s'opère à produits constants pour les collectivités. De cette hypothèse de travail va découler une méthode de travail que devront s'approprier les élus et sur laquelle ils seront amenés à réfléchir.

Le présent document a pour ambition de donner aux élus un outil d'appropriation de la méthode de révision. On rappellera d'abord les principes du système actuel avec ses faiblesses. On précisera ensuite les locaux concernés par la révision, et on détaillera le nouveau mode de calcul des valeurs locatives en insistant sur les paramètres essentiels utiles aux élus.

Le système actuel

Jusqu'à présent le propriétaire d'un local professionnel devait s'acquitter de la taxe foncière pour le bâti (TFB), de la contribution foncière des entreprises (CFE) et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). C'est la valeur locative cadastrale qui sert de base au calcul de la TFPB, de la CFE et de la TEOM.

La base actuelle du système repose sur le calcul de la valeur locative par référence au marché locatif du 1^{er} janvier 1970 (métropole) et du 1^{er} janvier 1975 (pour les départements d'outre-mer).

La valeur locative est le loyer annuel que pourrait produire un immeuble à partir des déclarations faites à l'origine par les propriétaires.

On voit bien les limites d'un système qui ne peut produire que des valeurs locatives déconnectées de toute réalité, et, de plus, des distorsions dans la répartition de l'impôt, source de contentieux de la part des contribuables.

Toute évaluation nouvelle est calculée aujourd'hui par référence au marché locatif à la date du 1^{er} janvier 1970 (1975 pour les DOM) à partir du descriptif de chaque bien fourni par les propriétaires. Elle est actualisée pour tenir compte de l'évolution du marché en 1980 (référence au 1^{er} janvier 1978) à l'aide de coefficients départementaux, et revalorisée chaque année par un coefficient uniforme fixé au niveau national par la loi de finances. Deux millions de déclarations sont traitées chaque année, relatives à des modifications importantes ou à des constructions nouvelles.

Actuellement, les locaux commerciaux et biens divers sont évalués selon deux méthodes :

- **la méthode par bail** (immeubles loués dans des conditions normales au 1^{er} janvier 1970) ;
- **la méthode par comparaison** avec des locaux types dont la description et les valeurs locatives sont consignées dans les procès-verbaux établis pour chaque commune avec les CCID (commission communale des impôts directs) ou les CIID (commission intercommunale des impôts indirects) ; c'est la méthode la plus utilisée qui s'applique également pour les locaux professionnels utilisés pour l'exercice des professions libérales.

Les limites du système actuel sont donc évidentes :

- Les modalités de calcul des valeurs locatives sont difficiles à mettre en œuvre (référence au local type, disparition des locaux existant en 1970, apparition de nouveaux types de locaux...).
- Malgré la revalorisation annuelle, le niveau relatif des valeurs locatives est loin de correspondre à la réalité du marché locatif (diversité du tissu économique, disparité du marché locatif).
- Inégalités créées entre contribuables.

Le nouveau mode de calcul de la valeur locative

Dans le nouveau système, les contribuables propriétaires de locaux professionnels continueront de s'acquitter de la TFB, de la CFE et de la TEOM. Ce qui va être modifié, c'est le calcul de la valeur locative du local qui sert de base à l'évaluation de ces taxes.

> LES LOCAUX CONCERNÉS

- Ce sont les locaux commerciaux et biens divers visés à l'article 1498 du code général des impôts (biens autres que les locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice soit d'une activité salariée à domicile soit d'une activité professionnelle non commerciale, et autres que les établissements industriels visés à l'article 1499, dont les immobilisations passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont déterminées à partir de leur prix de revient).
- Sont également concernés les locaux professionnels visés à l'article 1496 du code général des impôts, affectés à une activité non commerciale au sens de l'article 92 du même code (professions libérales, charges et offices dont les titulaires n'ont pas la qualité de commerçants, et toutes occupations, exploitations lucratives et sources de profit ne se rattachant pas à une autre catégorie de bénéfices ou de revenus).
- Sont exclus de cette révision les établissements industriels (évalués selon la méthode comptable) et les locaux à usage d'habitation.

> CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE BRUTE RÉVISÉE

L'élément caractéristique de la réforme est la suppression de la notion de local-type.

Des notions nouvelles apparaissent dans le nouveau mode de calcul :

- classement du local dans une **catégorie** ;
 - classement du local dans un **secteur** avec un coefficient de localisation ;
 - une **grille tarifaire** au mètre carré.
- > L'échelle retenue est celle du département. Celui-ci est découpé en secteurs d'évaluation représentant un marché locatif homogène. Les secteurs pourront être infra-communaux

(plusieurs secteurs dans une même commune) ou supra-communaux (secteurs englobant plusieurs communes). Un secteur peut couvrir tout ou partie de plusieurs communes et des zones non contiguës.

- > Chaque local est classé dans une **catégorie**, selon sa destination, son utilisation et ses caractéristiques. Ainsi définit-on une nomenclature reposant sur 38 catégories de locaux (classement en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques), réparties en 10 sous-groupes (classement en fonction de la nature et la destination, décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011). C'est à partir de la déclaration n° 6660-REV faite par le contribuable que s'opère ce classement.
- > Mise en place d'une **grille forfaitaire** (prix au m²) par catégorie de local dans chaque secteur à partir d'un loyer moyen. Lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être retenus, le tarif est déterminé par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation ; en cas d'impossibilité, on pourra procéder par comparaison avec des secteurs présentant des niveaux de loyer similaire dans le département ou dans un autre département.
- > Création de deux coefficients nouveaux : le coefficient de localisation (de 0,85 à 1,15) et le coefficient de pondération (0,2 à 1) qui sont communiqués par les services fiscaux et précisés ci-dessous.

CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE BRUTE
<p>Valeur locative brute :</p> <p>Surface pondérée du local x tarif de la grille x coefficient de localisation</p>
<p>La surface pondérée :</p> <p>Somme des superficies des différentes parties composant le local affectées d'un coefficient de pondération (décret n° 2011-1313 du 17 octobre 2011)</p> <ul style="list-style-type: none"> - La partie correspondant à l'affectation principale du local est affectée du coefficient 1 - Les parties ayant une valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale sont affectées du coefficient 0,5 pour les parties couvertes et 0,2 pour les parties non couvertes
<p>La valeur locative est corrigée à la hausse ou à la baisse par un coefficient de localisation valant 1,1 ; 1,15 ; 0,85 ou 0,90, qui permet de tenir compte de la situation du local dans le secteur</p>

- > **Dérogation** : dans le cas où l'évaluation par grille tarifaire ne peut s'appliquer (locaux hors nomenclature), on procède par appréciation directe en appliquant un taux unique de 8% à la valeur vénale du local à la date du 1^{er} janvier 2013 si l'immeuble était libre de toute location ou occupation. Sinon, la valeur vénale du local est calculée en ajoutant à la valeur vénale du terrain (au 1^{er} janvier 2013 par comparaison avec des terrains à bâtir dans une zone de même type) la valeur de reconstruction au 1^{er} janvier 2013.

Une prise en compte de l'impact de l'affectation du local (service public ou utilité générale) est possible sous la forme d'un abattement partiel ou total de la valeur vénale.

La mise en œuvre des opérations de révision

Au-delà de la mise en œuvre pratique de l'opération de révision, il faudra bien insister sur l'importance de deux paramètres : le coefficient de neutralisation et le lissage des évolutions des cotisations.

> DESCRIPTION DU PROCESSUS

Le processus peut être décrit de la façon suivante : la Direction générale des finances publiques (DGFIP) :

- recense les informations sur les locaux professionnels,
- établit des paramètres sur les secteurs, le classement des secteurs, les grilles tarifaires par secteur,
- fait ses propositions aux commissions locales pour décision.

Collecte des informations auprès des propriétaires (campagne menée entre le 8 avril et le 6 mai 2013)

- > Les propriétaires reçoivent, de l'administration, par envoi postal une déclaration papier par local avec un identifiant et un mot de passe (pour accès au service de téléchargement mis en ligne par la DGFIP ouvert à tous les propriétaires).
- > Les propriétaires de locaux professionnels doivent souscrire une déclaration pour chaque local y compris les collectivités.
- > Une procédure spécifique de téléchargement et de dépôts de fichiers est prévue pour les propriétaires possédant de nombreux locaux.
- > Les propriétaires ont un délai de deux mois pour envoyer leur déclaration (du 8 avril au 6 mai 2013).
- > Dans le formulaire de déclaration, fixé par voie d'arrêté, sont demandées les informations suivantes :
 - 1. La catégorie du local (à partir de la typologie définie par décret).
 - 2. La superficie du local (ventilée suivant les 3 types).
 - 3. Le montant du loyer annuel (pour les locaux loués).

Exploitation des données par la DGFIP (deuxième semestre 2013)

À l'issue de ce travail, la DGFIP présente un projet qui contient les nouveaux paramètres d'évaluation :

- découpage des départements en secteurs ;
- tarifs par catégorie de local par secteur ;
- classement des locaux dans les catégories.

Premier semestre 2014 : création des commissions départementales CDVLLP (Commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels) et CDIDL (Commission départementale des impôts directs locaux)

Durant l'année 2014, le projet de la DGFIP est soumis à la CDVLLP. Les commissions communales des impôts directs (CCID) et les commissions intercommunales des impôts directs (CIID) sont associées à la procédure.

- > La création des CIID au sein des EPCI soumis de plein droit ou sur option à la fiscalité professionnelle unique devient obligatoire.
- > Le projet de la DGFIP est donc soumis à la CDVLLP qui consulte obligatoirement les CCID et les CIID.
- > La CDVLLP arrête les nouveaux paramètres d'évaluation au second semestre 2014 :
 - la délimitation des secteurs d'évaluation ;
 - les tarifs de chaque secteur ;
 - le classement des propriétés ;
 - le coefficient de localisation.

2015 : les valeurs locatives issues de la révision seront prises en compte pour l'établissement des bases d'imposition

2016 : mise à jour permanente des valeurs locatives

- > À dater de 2016, les tarifs seront automatiquement actualisés à partir de l'évolution des loyers (pour rester au plus près du marché locatif local) ; de nouveaux tarifs peuvent être créés.
- > Les exploitants des locaux professionnels (et pas les propriétaires) déclarent chaque année le montant de leur loyer auprès de la DGFIP.
- > La DGFIP procède à une actualisation annuelle des tarifs en fonction de l'évolution des loyers pour chaque catégorie et chaque secteur (ceci remplace la revalorisation forfaitaire des bases fixée par la loi de finances).
- > À partir de 2016, le coefficient de localisation affecté à chaque local peut être modifié chaque année (changement à l'intérieur d'un secteur) par la CDVLLP après avis des CCID et des CIID.
- > La délimitation des secteurs d'évaluation est effectuée après chaque renouvellement général des conseils municipaux et au plus tôt quatre ans après la prise en compte de la révision actuelle des bases locatives.
- > La valeur locative des locaux évalués par appréciation directe est mise à jour chaque année par application d'un coefficient égal à celui de l'évolution, au niveau départemental, des loyers constatés dans les déclarations faites pour les locaux relevant de catégories représentatives de la majorité des locaux.

> LE MÉCANISME DE NEUTRALISATION

Si on utilisait directement les nouvelles valeurs locatives révisées brutes comme base d'imposition, il en résulterait mécaniquement une augmentation de la part de celles-ci pour les locaux professionnels par rapport à celle des locaux d'habitation.

C'est pourquoi l'article 34 prévoit un coefficient de neutralisation de la pression fiscale qui va, à la fois, garantir la neutralité budgétaire pour chaque collectivité ou EPCI mais surtout conserver la même pression fiscale globale entre ménages et entreprises.

Le coefficient de neutralisation est propre à chaque collectivité (commune, EPCI, département) et s'applique à la valeur locative révisée brute.

Il est égal au rapport entre l'assiette totale imposable en 2013 (valeur locative 2012, actualisée par la revalorisation de la loi de finances 2013) et l'assiette 2013 révisée brute utilisée pour l'émission des rôles 2015. Il mesure l'évolution moyenne des bases sur la collectivité entre ces deux dates.

L'impact de ce coefficient est le suivant :

- > le montant des valeurs locatives révisées est conservé, donc le produit final pour chaque collectivité est garanti ;
- > étanchéité entre locaux professionnels et locaux d'habitation ;
- > l'évolution des valeurs locatives se fera à l'intérieur des locaux professionnels et les écarts se feront sentir au niveau du contribuable.

L'ajustement a donc pour effet de rétablir le poids respectif de chaque local dans la collectivité considérée.

Un local aura donc une valeur locative révisée « virtuelle » (brute) qui sera corrigée par l'application du coefficient de neutralisation, différent selon la collectivité d'imposition (intercommunalité, département, commune...). C'est sur cette dernière valeur que s'appliqueront les taux d'imposition. Elle est appelée valeur locative révisée nette.

L'application de ce coefficient sera maintenue tant que la révision des locaux d'habitation ne sera pas effective. À partir de ce moment-là, un ajustement par les taux se substituera à ce coefficient. Par ailleurs on comprend qu'un ajustement par les taux ait été repoussé ; en effet les taux de TFNB ne sont pas différents suivant les locaux, et une baisse de ces taux aurait également bénéficié aux locaux d'habitation.

Le coefficient de neutralisation s'applique à la taxe foncière pour les propriétés bâties (TFPB), à la cotisation foncière des entreprises (CFE), à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) liée aux locaux professionnels, et à la taxe d'habitation (TH) due par certains occupants des locaux professionnels (par exemple les associations à but non lucratif).

→ EXEMPLE

APPLICATION DU COEFFICIENT DE NEUTRALISATION À LA CFE À L'ÉCHELON COMMUNAL

Soit une commune qui ne posséderait que cinq locaux professionnels dont la somme des valeurs locatives en 2012 est de 22 500 euros.

Pour 2013, le total des valeurs locatives, après revalorisation forfaitaire de 1,8% (loi de finances 2013) est de 22 905 euros.

Si le taux d'imposition CFE de la commune est de 21%, le produit attendu correspondant pour 2013 est de 4810,05 euros.

Calcul du coefficient communal de neutralisation :

$VL\ 2013\ revalorisée / VL\ 2013\ révisée = 22\ 905 / 28\ 200 = 0,81223404$.

On applique ce coefficient à la valeur locative brute de chaque local pour obtenir la valeur locative nette révisée.

Finalement, on obtient le produit CFE 2015 en multipliant par le taux d'imposition CFE de 21% (en faisant l'hypothèse qu'il n'a pas varié).

	LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	LOCAL 4	LOCAL 5	TOTAL
VL 2012	1500	3000	4500	6000	7500	22 500
VL 2013 revalorisée	1527	3054	4581	6108	7635	22 905
Produit CFE 2013	320,67	641,34	962,01	1282,68	1603,35	4810,05
VL 2013 brute révisée	2000	3700	5400	7100	10000	28 200
VL 2015 nette révisée	1624,46	3005,27	4386,06	5766,86	8122,34	22 905
Produit CFE 2015	341,14	631,11	921,07	1211,04	1705,69	4810,05

On peut constater que la recette fiscale de la commune est identique mais que la part de chaque local a été modifiée.

Naturellement, ce calcul montre bien que chaque collectivité a son propre coefficient de neutralisation et qu'un local a donc une valeur locative révisée qui diffère suivant la collectivité.

→ EXEMPLE

APPLICATION DU COEFFICIENT DE NEUTRALISATION À LA TFB À L'ÉCHELON COMMUNAL

Considérons la même commune que précédemment dont la somme des valeurs locatives en 2012 est de 22 500 euros.

Pour 2013, le total des valeurs locatives, après revalorisation forfaitaire de 1,8% (loi de finances 2013) est toujours de 22 905 euros.

En revanche la base d'imposition change ; elle devient $22\ 905 / 2 = 11\ 452$ euros.

Si le taux d'imposition TFB de la commune est de 10%, le produit attendu correspondant pour 2013 est de 1145,2 euros.

Le coefficient communal de neutralisation reste identique et vaut toujours 0,81223404.

On applique ce coefficient à la valeur locative brute de chaque local pour obtenir la valeur locative nette révisée.

Finalement, on obtient le produit TFB 2015 en multipliant par le taux d'imposition TFB de 21% (en faisant l'hypothèse qu'il n'a pas varié).

	LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	LOCAL 4	LOCAL 5	TOTAL
VL 2012	1500	3000	4500	6000	7500	22 500
VL 2013 revalorisée	1527	3054	4581	6108	7635	22 905
Base calcul TFB 2013	763,5	1527	2290,5	3054	3817,5	11 452,5
Produit TFB 2013	76,35	152,7	229,05	305,4	381,75	1145,25
VL 2013 brute révisée	2000	3700	5400	7100	10000	28 200
VL 2015 nette révisée	1624,4	3005,2	4386,06	5766,86	8122,34	22 905
Base calcul TFB 2015	812,23	1502,6	2193,03	2883,43	4061,17	11 452,5
Produit TFB 2015	81,223	150,03	219,3	288,34	406,12	1145,25

On peut constater que la recette fiscale de la commune est identique mais que la part de chaque local a été modifiée.

Naturellement, ce calcul montre bien que chaque collectivité a son propre coefficient de neutralisation applicable aussi bien à la CFE qu'à la TFB.

> LE LISSAGE DES ÉVOLUTIONS DE COTISATIONS

Si la révision de la valeur locative d'un local fait apparaître un écart de cotisation (baisse ou hausse) de taxe foncière supérieur à 10% et à 200 euros, il est envisagé un lissage linéaire sur une durée de **cinq années** (2015-2019) sans que celui-ci ne soit encore précisé.

Ce lissage est identique sur l'ensemble du territoire et quel que soit le montant des écarts ; il s'applique à toutes les catégories de locaux. La prise en compte deviendra intégrale en 2019.

→ EXEMPLE

LISSAGE

Soit 4 contribuables A, B, C, D, dont les locaux se situent dans une commune où le taux de FNB est de 10%.

Après révision, on constate :

- Le contribuable A subit une hausse de 500 euros passant de 500 à 1000 euros, soit une augmentation de 100% supérieure à 200 euros. Le lissage s'applique.
- Le contribuable B subit une baisse de 250 euros passant de 1000 à 750 euros, soit une diminution de 25% supérieure à 200 euros. Le lissage s'applique.
- Le contribuable C subit une hausse de 100 euros passant de 1500 à 1600 euros, soit une augmentation de 6,7% (supérieure à 10%) inférieure à 200 euros. Le lissage ne s'applique pas ; dès 2015, il doit s'acquitter du montant total de la TFB révisée soit 1600 euros.
- Le contribuable D subit une baisse de 350 euros passant de 2000 à 1650 euros, soit une augmentation de 17,5% supérieure à 200 euros. Le lissage s'applique.

ANNÉE	CONTRIBUABLE				TOTAL (€)
	A	B	C	D	
VL 2013 revalorisée	10 000	20 000	30 000	40 000	100 000
Cotisation TFB 2013	500	1000	1500	2000	5000
VL 2015 révisée	20 000	15 000	32 000	33 000	100 000
TFB 2015 révisée	1000	750	1600	1650	5000
Cotisation 2015	600	950	1600	1930	5000
Cotisation 2016	700	900	1600	1860	5000
Cotisation 2017	800	850	1600	1790	5000
Cotisation 2018	900	800	1600	1720	5000
Cotisation 2019	1000	750	1600	1650	5000

On peut constater que le coefficient de neutralisation reste le même durant toute la période 2015-2019 car les assiettes révisées restent inchangées de 2015 à 2019.

CALCUL DE LA VLLP

AVANT

La VLLP est déterminée à partir de deux éléments :

- La comparaison avec un local type
- L'étude des baux

MÉTHODE GÉNÉRALE

VLLP = SP x T1

SP : Surface pondérée du local

SP = SR x Coeff

SR : Surface réelle du local

Coeff : Coefficients de surface, d'entretien, de situations, d'ascenseur...

T1 : Tarif au m² du local de référence de la catégorie du local (montant du loyer annuel que pourrait produire le local par référence au marché locatif de 1970)

MÉTHODE PARTICULIÈRE (EN CAS D'ABSENCE D'UN LOCAL TYPE DE RÉFÉRENCE)

VLLP = SP x T2

T2 : Tarif déterminé par comparaison avec d'autres tarifs des catégories voisines de la commune ou des communes voisines

APRÈS

La VLLP est déterminée à partir de trois éléments :

- Le secteur géographique (marché locatif homogène)
- La catégorie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques (38 catégories)
- La grille tarifaire (prix au m²) par catégorie et dans chaque secteur obtenu à partir d'un loyer moyen

MÉTHODE GÉNÉRALE

VLLP = SP X T3 X CL

SP : Surface pondérée du local

T3 : Tarif de la catégorie à partir de la grille tarifaire du secteur géographique (réévalué chaque année à partir de 2015)

CL : Coefficient de localisation tenant compte de la situation du local dans le secteur (valant 0,85 ; 0,9 ; 1,1 ou 1,15)

MÉTHODE ALTERNATIVE PAR APPRÉCIATION DIRECTE (EN L'ABSENCE DE TARIF)

VLLP = VN x 0,08 x CL

VN : Valeur vénale du local

Le rôle essentiel des commissions

C'est là que tout se joue. Elles sont au nombre de quatre ; elles sont toutes importantes et ont chacune un rôle particulier à jouer :

- > la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) : commission opérationnelle
- > la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL) : commission d'arbitrage
- > la commission communale des impôts directs (CCID)
- > la commission intercommunale des impôts directs (CIID)

> LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS (CDVLLP)

Composition :

- > Deux représentants de l'administration fiscale (voix consultative).
- > Dix représentants des collectivités territoriales et des EPCI (pour Paris dix conseillers de Paris) :
 - deux conseillers départementaux,
 - quatre maires,
 - quatre représentants des EPCI.
- > Neuf représentants des contribuables désignés par le préfet.

Le président, élu par les représentants des collectivités territoriales, a une voix prépondérante en cas d'égalité de voix.

La CDVLLP reçoit les propositions de la DGFIP. Elle définit ses nouveaux paramètres d'évaluation :

- > la délimitation des secteurs d'évaluation ;
- > le classement des propriétés dans les sous-groupes ou catégories ;
- > le coefficient de localisation par propriété ;
- > les tarifs par mètre carré.

La CDVLLP demande ensuite obligatoirement son avis à chaque commission communale ou intercommunale des impôts directs (CCID et CIID) qui a 30 jours pour le donner ; (à défaut, l'avis est réputé favorable).

En cas d'accord, la CDVLLP arrête la délimitation des secteurs, le classement des propriétés, les tarifs et les coefficients de localisation.

> LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DES IMPÔTS DIRECTS LOCAUX (CDIDL)

Composition :

- > Président : le président du tribunal administratif ou son représentant.
- > Trois représentants de l'administration fiscale.
- > Six représentants des collectivités territoriales et EPCI (pour Paris, six conseillers de Paris) :
 - un conseiller départemental,
 - trois maires,
 - deux représentants des EPCI.
- > Cinq représentants des contribuables désignés par le préfet.

La commission départementale des impôts directs locaux va jouer un rôle d'arbitre entre la CDVLLP et les CCID et CIID, c'est-à-dire :

- > modifier les secteurs géographiques,
- > changer de secteur une commune ou une portion,
- > choisir les coefficients de localisation.

En cas de désaccord persistant entre la CDVLLP et les CCID ou CIID plus d'un mois après réception de l'avis des CCID et CIID, la CDVLLP saisit sans délai la CDIDL ; laquelle peut aussi être saisie par l'administration en cas de non publication de la décision de la CDVLLP (secteurs, tarifs, classement, coefficients) dans un délai d'un mois après réception de l'avis des CCID et CIID.

La CDIDL dispose d'un mois pour statuer ; à défaut de production de l'ensemble des éléments (secteurs, tarifs, classement, coefficients), c'est au préfet qu'il revient d'arrêter ces éléments.

Le rôle de l'élu

Le rôle de l'élu intervient à différents niveaux au moment de la révision des valeurs locatives :

- > d'abord en tant que propriétaire de locaux commerciaux de la collectivité,
- > ensuite dans la relation avec les contribuables,
- > enfin, dans les travaux des différentes commissions.

Les services de la DGFIP ont mené l'expérimentation dans les cinq départements appartenant à cinq régions différentes réparties sur tout le territoire : trois départements urbains (Paris, Hérault et Bas-Rhin) ; deux départements ruraux (Haute-Vienne et Pas-de-Calais). 397 269 locaux ont été concernés soit 12% du volume national. Chaque département est couvert par huit secteurs. En 2010, l'idée de cette révision des valeurs locatives avait été validée par les associations d'élus, les parlementaires et les organisations professionnelles, et des grands principes avaient été retenus :

- > le périmètre des locaux retenus ;
- > le rôle des commissions départementales ;
- > l'imprimé déclaratif adressé au contribuable ;
- > le déroulement de la campagne déclarative.

La phase expérimentale a donc été exclusivement menée par les services de l'État.

Dans la phase de généralisation de la révision des valeurs locatives, les élus vont être concernés à plusieurs niveaux.

- > Tout d'abord, dans la **phase de recensement** (mai-juin 2013), ils seront concernés d'une part pour recenser leurs propres locaux professionnels, et d'autre part pour jouer un rôle d'aide et d'information auprès des propriétaires déclarants (ce qui exige de la part des élus une bonne maîtrise des éléments qui constituent la fiche déclarative). Deuxièmement, les élus auront des rôles déterminants, à des degrés divers, dans le fonctionnement des différentes commissions concernées : CCID, CIID, CDVLLP, CDIDL. Il faudra qu'ils en comprennent bien le rôle et qu'ils soient en mesure de les adapter aux évolutions concernant les valeurs locatives des locaux professionnels (traitement des dossiers au moment des avis à donner à la CDVLLP, risques de sous-évaluations des surfaces et des loyers souscrits liées au mode déclaratif).
- > Les élus auront aussi un rôle essentiel à jouer lors de la **phase de fixation des cotisations** car, quoi qu'il arrive, ils seront en première ligne pour donner des explications sur l'utilisation des « valeurs fictives » (effet du coefficient de neutralisation) qui conduisent à une perte totale de lisibilité des bases et des rôles.
- > Enfin, l'**exploitation des déclarations des propriétaires** doit permettre de signaler des changements d'affectation non détectés par l'administration (locaux professionnels transformés en locaux d'habitation) et de mettre à jour les fichiers de taxe d'habitation.

LA COLLECTE D'INFORMATIONS

Dans cette phase, l'élu devra posséder une connaissance précise de la fiche déclarative envoyée aux propriétaires et identifier le référent départemental de la DGFIP.

> LA FICHE DÉCLARATIVE N° 6660-REV

La déclaration comprend six cadres :

> Cadre 1 :

l'adresse du local qui permet le repérage (adresse, références cadastrales, lot de copropriété...)

> Cadre 2 :

l'occupation du local (nature, occupant, activité principale, loyer annuel)

> Cadre 3 :

la catégorie du local à choisir parmi 38 (plus une ne correspondant à aucune des 38)

> Cadre 4 :

la consistance du local, qui concerne les différentes surfaces (principales, secondaires, stationnements couverts ou non couverts)

> Cadre 5 :

le cas particulier du local partiellement loué

> Cadre 6 :

la signature du propriétaire.

The image displays two pages of a tax declaration form titled 'Fiche déclarative n° 6660-REV'. The top page is divided into several sections: 'Adresse du local' (address and cadastral references), 'Occupation du local' (nature of use, occupant, and annual rent), and 'Catégorie du local' (a list of 38 categories for the property). The bottom page contains 'Consistance du local' (surface areas) and 'Cas particulier du local partiellement loué' (special cases for partially rented properties). A large 'Spécimen' watermark is overlaid on the right side of the top page.

> LE RÔLE DE LA CCID ET DE LA CIID

Dans le cas de l'intercommunalité à fiscalité propre (FPU), la priorité, pour les élus, est de procéder à la mise en place de la commission intercommunale des impôts directs (CIID) quand elle n'existe pas.

Les élus doivent ensuite présenter le dispositif de révision des valeurs locatives aux membres des CCID et CIID, ainsi que la fiche déclarative. En effet, lorsque les CCID et les CIID seront sollicitées pour avis par la CDVLLP, elles ne disposeront que de 30 jours pour formuler cet avis ; d'où la nécessité de bien comprendre les principes de découpage en secteurs, en catégories, et les effets des coefficients de localisation et de neutralisation.

Une réunion avec les services fiscaux doit alors être mise en place le plus tôt possible.

Par ailleurs les CCID et CIID pourront trouver l'occasion ici de faire un point sur le nombre de locaux concernés par la révision à partir des états Lancelot disponibles auprès des services fiscaux.

> **IMPACT DE LA RÉVISION SUR LES FINANCES LOCALES**

Les aides financières de l'Etat (DGF...) et les péréquations des recettes fiscales s'appuient sur le calcul du potentiel fiscal. Ce dernier ne sera pas impacté par la révision des valeurs locatives car elle s'opère à produit constant pour un niveau de collectivité donné. La révision des valeurs locatives est sans incidence sur la DGF des collectivités.

> **LA NOTION DE SECTEUR**

Un secteur d'évaluation détermine une zone géographique homogène du marché locatif, c'est-à-dire à l'intérieur de laquelle les loyers sont peu dispersés par rapport à un loyer moyen. Afin de coller au mieux aux réalités économiques territoriales, les secteurs sont définis pour chaque département. Ils peuvent être infra-communaux (une partie de la commune) ou supra-communaux (plusieurs communes) ; un secteur peut ne pas être un bloc continu et être présent dans un même département sous la forme d'un ensemble discontinu. Dans chacun de ces secteurs, des tarifs sont fixés pour chaque catégorie de locaux. À partir des déclarations, on dispose des surfaces et des loyers qui permettent le calcul d'un tarif moyen au mètre carré, lequel permet d'en déduire des secteurs géographiques présentant des tarifs homogènes. Les secteurs géographiques définis dans un département sont les mêmes pour toutes les catégories de locaux. Le maillage territorial choisi pour délimiter les secteurs s'opère à partir des sections cadastrales.

> **COMMENT L'ÉLU DOIT-IL APPRÉCIER LA NOTION DE SECTEUR ?**

Si le niveau des loyers est très homogène dans une commune, alors toute la commune pourra être classée dans un même secteur et être agrégée à un ensemble plus important de communes présentant le même niveau de loyers et s'intégrant dans un même secteur.

Si au contraire, ce niveau est très hétérogène au plan communal, on effectue un découpage infra-communal, c'est-à-dire que l'on va observer la dispersion des loyers pour chaque section cadastrale et rattacher ensuite chaque section à un secteur géographique.

Une commune est classée comme homogène si plus de 75% des locaux ont un loyer individuel par mètre carré compris entre - 30% et + 30% de la valeur du loyer moyen par mètre carré des loyers de la commune, calculé par les services fiscaux.

Si une commune possède moins de 40 locaux de la catégorie MAG 1, elle est considérée comme petite et est rattachée à un secteur unique même si elle est hétérogène.

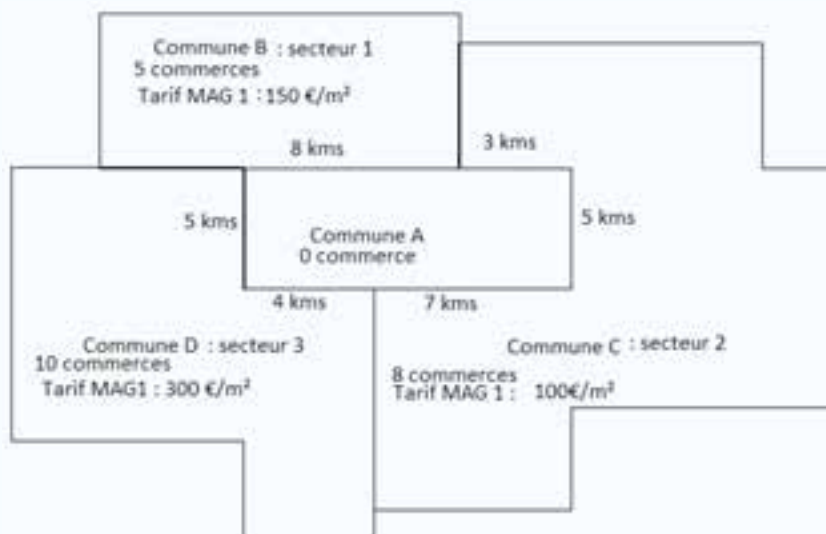
SOUS-GROUPE (1 À 10)	CONTENU	NOMBRE DE CATÉGORIES PAR SOUS-GROUPE
MAG	Magasins	7
BUR	Bureaux	3
DEP	Dépendances	6
ATE	Ateliers	3
HOT	Hôtels	5
SPE	Sports, loisirs, culture	6
ENS	Enseignement	2
CLI	Santé	4
IND	Industrie	2
EXC	Exceptionnels	1

> COMMENT CLASSER UNE COMMUNE OU UNE SECTION CADASTRALE DANS UN SECTEUR ?

On observe la valeur moyenne pondérée des loyers dans une commune (ou section) et on la classe dans un secteur. Se pose le problème d'une commune (ou section) dans laquelle on ne peut pas trouver d'échantillon représentatif (exemple : une commune rurale sans commerce) ; on raisonne alors par capillarité, c'est-à-dire que l'on intègre cette commune (ou section) à un secteur en s'appuyant sur le classement des communes (ou sections) limitrophes, en pondérant le poids de chaque commune (ou section) contiguë par la longueur de sa frontière partagée avec la commune (ou section) à classer.

→ EXEMPLE

On veut affecter la commune A qui n'a pas de commerce à un secteur ; elle est entourée de trois communes appartenant à trois secteurs différents qui ont donc chacune un tarif MAG 1 différent.



Pour fixer le tarif MAG 1 sur la commune A qui ne possède aucun commerce, on constate qu'elle possède 8 km en commun avec la commune B, 15 km avec la commune C, et 9 km avec la commune D, et on calcule de la façon suivante :

$$[(150 \text{ €} \times 8) + (100 \text{ €} \times 15) + (300 \text{ €} \times 9)] / 32 = 168,75 \text{ euros par mètre carré.}$$

On proposera donc de rattacher la commune A au secteur B avec un tarif MAG 1 de 150 euros le mètre carré.

> LA NOTION DE TARIF

Après la phase de délimitation des secteurs, vient celle de fixation de la grille tarifaire pour chaque catégorie de local dans chaque secteur ; on affecte alors à chaque catégorie un tarif par mètre carré pondéré pour produire un jeu de 38 tarifs pour chaque secteur (la 39ème est libre et correspond aux locaux évalués par appréciation directe). Le tarif est égal à la moyenne des loyers par mètre carré pondéré des locaux rattachés au secteur tarifaire. Le secteur 1 correspond au tarif le moins élevé.

> COEFFICIENT DE LOCALISATION

Pour tenir compte de la situation du local dans le secteur d'évaluation la valeur locative peut être majorée de 1,10 ou 1,15 ou minorée de 0,85 ou 0,9 par application d'un coefficient de localisation.

> COEFFICIENT DE PONDÉRATION

Les superficies des différentes parties composant le local sont affectées d'un coefficient de pondération (décret n° 2011-1313 du 17 octobre 2011).

- Coefficient de valeur 1 pour la partie correspondant à l'affectation principale du local.
- Coefficient 0,5 pour les parties ayant une valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale pour les parties couvertes.
- Coefficient 0,2 pour les parties ayant une valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale pour les parties non couvertes.

→ EXEMPLE

Soit un magasin situé dans une commune du secteur 2 de la Corrèze, dans lequel le tarif au mètre carré pondéré donné par la grille tarifaire est de 40 euros.

Le commerce est composé de 150 m² de surface principale et possède 30 m² de parkings non couverts attenants.

La surface pondérée du local est de : $150 + (30 \times 0,2) = 156 \text{ m}^2$

0,2 est le coefficient de pondération correspondant aux 30 m² non couverts (décret n° 2011-1313, voir II.2).

Comme il s'agit d'une rue très commerçante, le coefficient de localisation est pris égal à 1,15.

La valeur locative révisée brute sera : $40 \times 156 \times 1,15 = 7176 \text{ euros}$.

> COMMENT CALCULER LA VALEUR LOCATIVE (VL) RÉVISÉE NETTE ?

Valeur locative révisée nette = valeur locative révisée brute x coefficient de neutralisation

→ EXEMPLE

Reprenons l'exemple précédent : calculons les coefficients de neutralisation propres à chaque collectivité dont dépend le local imposé : commune, EPCI, département.

CALCUL DU COEFFICIENT DE NEUTRALISATION COMMUNAL :

- Somme des VL communales avant révision : 5 M€ (millions d'euros)
- Somme des VL communales brutes après révision : 15 M€
- Valeur du coefficient de neutralisation communal : $5 / 15 = 0,333$
- Calcul du coefficient de neutralisation intercommunal :
- Somme des VL intercommunales avant révision : 4 M€
- Somme des VL intercommunales brutes après révision : 16 M€
- Valeur du coefficient de neutralisation intercommunal : $4 / 16 = 0,25$
- Somme des VL avant révision : 200 M€
- Somme des VL brutes après révision : 540 M€
- Valeur du coefficient de neutralisation départemental : $200 / 540 = 0,370$

D'où on déduit, pour notre local :

- VL révisée nette communale : $7176 \times 0,333 = 2390$ euros
- VL révisée nette intercommunale : $7176 \times 0,25 = 1794$ euros
- VL révisée nette départementale : $7176 \times 0,370 = 2655$ euros

> LE RÔLE DES ÉLUS LOCAUX AU SEIN DE LA CDVLLP

Les représentants des communes (4 maires) et des EPCI (4 délégués) sont nommés au sein de la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels et jouent un rôle décisionnel aussi bien dans la phase d'élaboration de la révision que dans celle de la mise à jour permanente. Leur mode de désignation sera connu d'ici la fin de l'année 2013.

> LE RÔLE DES ÉLUS LOCAUX AU SEIN DE LA CDIDL

Les commissions locales (CCID et CIID) sont associées aux travaux de révision et leur avis est obligatoirement sollicité par la CDVLLP. En cas de désaccord entre la CDVLLP et une ou plusieurs commissions communales ou intercommunales (CCID et CIID), la décision relève de la commission départementale des impôts directs locaux. Les communes y sont représentées par trois maires et deux délégués des EPCI.

CONCLUSION

La révision des valeurs locatives des locaux commerciaux est sans doute la première étape d'une vaste réforme du calcul des produits fiscaux communaux, intercommunaux, départementaux.

Elle conditionne la réussite de cette réforme. Il est donc indispensable que chaque acteur intervenant dans le processus s'acquitte parfaitement de sa mission, depuis les services de la direction générale des finances publiques jusqu'à l'élus de terrain ; le rôle de ce dernier est important et déterminant. Il devra être attentif au mode de désignation de ses représentants au sein des différentes commissions et s'appuyer sans doute sur les associations départementales des maires.

Certes l'expérimentation faite dans cinq départements a démontré toute sa faisabilité, mais la généralisation à l'ensemble du pays ne manquera pas, d'une part, d'exiger de la part des élus des efforts d'appropriation de la méthode de révision, et d'autre part de nécessiter des qualités de dialogue et d'explication auprès des contribuables.

BIBLIOGRAPHIE

1. Révision des valeurs locatives des locaux professionnels : article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.
2. Révision des valeurs locatives des locaux professionnels : rapport au Parlement sur les conséquences de la révision ; résultats de l'expérimentation menée en 2011.
3. Révision des valeurs locatives des locaux professionnels : compte-rendu du point info du congrès des maires de l'AMF (janvier 2012).
4. Révision des valeurs locatives des locaux professionnels : audition de Philippe Laurent par la commission des finances du Sénat – Note AMF (avril 2012).
5. Les dispositions de la seconde loi de finances rectificative pour 2012 relatives aux communes, aux EPCI et à leurs contribuables : ajustements relatifs à la généralisation et à la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives cadastrales professionnelles (article 37) – Département finances de l'AMF (17 août 2012).
6. Déclaration n° 6660-REV-K d'un local à usage professionnel ou commercial – Direction générale des finances locales.
7. Révision des valeurs locatives des locaux professionnels – Rapport au Parlement sur les conséquences de la révision. Résultats de l'expérimentation menée en 2011. Direction générale des finances publiques (2012).

ANNEXES

- **LE RÔLE DE L'ÉLU DANS LA PÉRIODE DE RÉVISION**

PAGE 25

- **SPÉCIMEN**

**DÉCLARATION D'UN LOCAL À USAGE
PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL N° 6660-NOT**

PAGE 26

- **FICHE 6586**

**NOTICE D'AIDE AU REMPLISSAGE DE LA DÉCLARATION
N°6660-RCV6K**

PAGE 27

- **FICHE 6591**

**COMMENT IDENTIFIER MON LOCAL À PARTIR DES
RENSEIGNEMENTS FIGURANT SUR LA DÉCLARATION ?**

PAGE 31

- **FICHE 6589**

QUEL LOYER INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

PAGE 33

- **FICHE 6588**

QUELLE CATÉGORIE CHOISIR SUR LA DÉCLARATION

PAGE 40

- **FICHE 6590**

QUELLE SURFACE INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

PAGE 41

LE RÔLE DE L'ÉLU DANS LA PÉRIODE DE RÉVISION

LE RÔLE DE L'ÉLU

→ AVOIR UNE BONNE MAÎTRISE DE L'EXISTANT

Faire un état des lieux

Demander les états Lancelot avec l'extraction des locaux commerciaux

→ OBTENIR LA LISTE DES CONTRIBUABLES destinataires des formulaires REV 6600 (à négocier avec la DGFIP)

→ L'élu doit **CONNAÎTRE L'ENSEMBLE DU PROCESSUS** car il sera concerné soit au titre de propriétaire de locaux commerciaux, soit parce qu'il sera interrogé par des contribuables.

→ À partir de la liste, l'élu peut **FAIRE LA COMPARAISON AVEC LA RÉALITÉ DU TERRAIN** et noter les modifications à apporter (changements d'adresse, dénomination sociale, modifications physiques du bien).

L'objectif est d'obtenir une base actualisée afin que l'impôt soit rendu équitable en élargissant les bases plutôt que d'augmenter les taux.

L'ÉLU ET LES CONTRIBUABLES

→ Aide au remplissage.

→ Incitation à renvoyer la fiche (sous peine d'une évaluation forfaitaire de 8%).

L'ÉLU ET LES SERVICES FISCAUX

→ L'élu transmet les corrections aux services fiscaux après confrontation avec la réalité.

→ Les services fiscaux reçoivent tous les états déclaratifs qui sont traités informatiquement. Chaque local est affecté à un secteur, une catégorie et un tarif pour chaque commune. Les services fiscaux sont garants d'une cohérence nationale à partir de données nationales et des moyennes (tarif au m²).

L'ÉLU ET LES COMMISSIONS

→ Le travail des services fiscaux est transmis à la CDVLLP qui a un pouvoir de décision important (coefficients de pondération...).

→ Les élus doivent se mobiliser soit pour en faire partie, soit pour y être représentés.

→ L'implication des élus permettra d'atteindre une fiscalité rénovée et plus juste.

LA PRÉSENCE DE L'ÉLU DANS LES PHASES D'ACTUALISATION

→ Fin 2013 : création des commissions

→ 2014 : derniers ajustements

→ 2015 : premiers paiements

→ À partir de 2016, l'actualisation (nouvelles grilles tarifaires et redéfinition des secteurs), basée sur un système déclaratif, se fera annuellement à partir de la valeur du bien.

→ Rôle d'information pour alerter les services fiscaux de toute erreur ou oubli.

DÉCLARATION D'UN LOCAL À USAGE PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL

1. Composants de base (à compléter)

Rapports de surface (après déduction de tous autres locaux non utilisés)

N°	Description de la surface totale	Surfaces comprises ou exclues
71	Surface de parties principales bâties à l'usage de locaux commerciaux à usage de bureaux	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
72	Surface de parties principales couvertes à l'usage de locaux autres que bureaux pour l'exercice de l'activité	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
73	Surface de parties principales non couvertes à l'usage de locaux autres que bureaux pour l'exercice de l'activité	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Si vous avez des parties non utilisées pour votre activité professionnelle ou commerciale, indiquez-les :

Surface de parties principales non bâties	Surface de parties principales couvertes	Surface de parties principales non couvertes
74 <input type="checkbox"/>	75 <input type="checkbox"/>	76 <input type="checkbox"/>

2. Adresse et coordonnées

Adresse : N° : (2012)
 Département : Commune :
 Coordonnées : - -

3. Coordonnées de base (à compléter)

ATTENTION : COCHER UNE SEULE CASE (à l'aide d'un croix ☒) correspondant à l'activité principale exercée dans le local
 Exemple : voir des programmes d'un magasin sur un bâtiment d'un parking réservé à la clientèle - voir uniquement la case M01

Pour plus de renseignements, rendez-vous à la mairie

N° 9999-K2V-1-K

DÉCLARATION D'UN LOCAL À USAGE PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL

(Article 7 de la loi n° 2002-1073 du 27 de juillet 2002 de Sécurité intérieure pour 2002)

Écrivez la déclaration originale et ajoutez-la à votre dossier de permis de construire, de permis de construire, de permis de construire.

Date limite de dépôt de la déclaration : 31 MARS 2012

Vous êtes assujettis à la taxe foncière sur les locaux professionnels à compter du 1er janvier 2012.

Spécimen

Adresse de base :

N° : Ville : Commune :

Coordonnées : - -

Si vous n'avez pas de coordonnées de base, indiquez-les :

1.1. Surface de base (à compléter)

Surface de base (à compléter) :

1.2. Activité principale (à compléter)

Activité principale (à compléter) :

1.3. Déclaration

Je déclare que les informations fournies sont exactes et conformes à la réalité.

Signature : Date :

1.1. MAGASINS ET LOCAUX DE VENTE	1.2. BUREAUX ET LOCAUX DIVERS
- Magasin et magasin sur un immeuble, bâtiment, villa, agricole habitée... 3	M01 <input type="checkbox"/>
- Commerces sans accès direct sur la voie	M02 <input type="checkbox"/>
- Magasin appartenant à un ensemble commercial	M03 <input type="checkbox"/>
- Magasin de grande surface (surface principale supérieure ou égale à 700 m²)	M04 <input type="checkbox"/>
- Magasin de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2 700 m²)	M05 <input type="checkbox"/>
- Entrepôts-ventes, entrepôts de stockage et expositions	M06 <input type="checkbox"/>
- Studios	M07 <input type="checkbox"/>
1.2. BUREAUX ET LOCAUX DIVERS	
- Locaux à usage de bureaux (hors des établissements de réception visiteurs)	B01 <input type="checkbox"/>
- Locaux à usage de bureaux (hors des établissements de réception visiteurs)	B02 <input type="checkbox"/>
- Locaux polyvalents à des bureaux pour personnel des administrations publiques	B03 <input type="checkbox"/>
1.3. LOCAUX DE DÉPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT	
- Local de dépôt à ciel ouvert et terrain à usage exclusivement automobile	DEP 1 <input type="checkbox"/>
- Local de dépôt couvert	DEP 2 <input type="checkbox"/>
- Parc de stationnement à ciel ouvert	DEP 3 <input type="checkbox"/>
- Parc de stationnement couvert	DEP 4 <input type="checkbox"/>
- Stationnement polyvalent de véhicules	DEP 5 <input type="checkbox"/>
1.4. ATELIERS ET AUTRES LOCAUX	
- Ateliers artisanaux	ATE 1 <input type="checkbox"/>
- Locaux utilisés pour une activité de transformation, de assemblage ou de réparation	ATE 2 <input type="checkbox"/>
- Charpentes, toitures et autres locaux annexes	ATE 3 <input type="checkbox"/>
1.5. BOUTES ET LOCAUX ANNEXES	
- Boutes à usage de bureaux, ateliers, locaux divers	B01 <input type="checkbox"/>
- Boutes à usage de bureaux, ateliers, locaux divers	B02 <input type="checkbox"/>
- Boutes à usage de bureaux, ateliers, locaux divers	B03 <input type="checkbox"/>
- Types d'habitations, locaux d'habitat, locaux de passage	B04 <input type="checkbox"/>
- Boutes classés, villages de vacances et résidences secondaires	B05 <input type="checkbox"/>
1.6. ÉTABLISSEMENTS DE SERVICES DE LOURDS ET DE LOURDS	
- Locaux de services et locaux annexes	SE 1 <input type="checkbox"/>
- Entreposés et locaux annexes à la partie d'un port ou d'un canal de service public	SE 2 <input type="checkbox"/>
- Locaux de services divers	SE 3 <input type="checkbox"/>
- Terrains de camping (automobiles) (vacances et jour)	SE 4 <input type="checkbox"/>
- Terrains de camping (vacances) (hors vacances)	SE 5 <input type="checkbox"/>
- Entreposés de services et de locaux	SE 6 <input type="checkbox"/>
- Centres de loisirs, centres de culture, centres de jeunesse, centres de jeunesse	SE 7 <input type="checkbox"/>
1.7. ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ANNEXES	
- Sites et bâtiments scolaires (hors des locaux scolaires)	ED 1 <input type="checkbox"/>
- Entreposés d'enseignement (hors locaux)	ED 2 <input type="checkbox"/>
1.8. CLISSES ET ÉTABLISSEMENTS (ACTEURS SANITAIRES ET SOCIAL)	
- Clissses et établissements scolaires	CL 1 <input type="checkbox"/>
- Centres de soins médicaux, centres de soins dentaires, laboratoires	CL 2 <input type="checkbox"/>
- Maisons de soins médicaux de soins (habitations sociales)	CL 3 <input type="checkbox"/>
- Centres de soins médicaux, de soins dentaires, établissements de soins	CL 4 <input type="checkbox"/>
1.9. ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT PRIMAIRE ET ÉTABLISSEMENTS LAIQUES DE LA MAIRIE	
- Entreposés scolaires (hors des locaux scolaires) hors des centres scolaires	ED 1 <input type="checkbox"/>
- Clissses et établissements scolaires	ED 2 <input type="checkbox"/>
1.10. AUTRES ÉTABLISSEMENTS	
- Locaux de services d'urgence des entreprises privées par leurs caractéristiques autres que l'activité	ED 3 <input type="checkbox"/>

FICHE 6586

NOTICE D'AIDE AU REMPLISSAGE DE LA DÉCLARATION



N° 51476 # 02



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

6660-NOT

NOTICE D'AIDE AU REMPLISSAGE DE LA DÉCLARATION D'UN LOCAL À USAGE PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL

La déclaration d'un local à usage professionnel ou commercial (imprimé n° 6660-REV) concerne uniquement les locaux professionnels, commerciaux et biens divers. ELLE NE CONCERNE PAS LES LOCAUX D'HABITATION.

Si vous êtes propriétaire d'un local à usage mixte comprenant une partie habitation et une partie professionnelle (cas des professions libérales exerçant à domicile par exemple), **seule la partie professionnelle** affectée à l'exercice de l'activité doit être décrite dans la déclaration.

Consignes pour le remplissage de la déclaration :

- pour les zones de texte, écrivez en lettres majuscules ;
- n'écrivez rien en dehors des cadres prévus à cet effet ;
- pour les cases à cocher, faites une croix dans la case de la manière suivante : ☒

Cadre 2 : Occupation du local

• Rubrique 2.1 : Nature de l'occupation

Cochez une ou plusieurs cases selon la nature d'occupation au 1^{er} janvier 2013 (occupé par le propriétaire, occupé à titre gratuit, loué, en partie vacant ou vacant).

- ✓ La case « loué » doit être cochée si le local est loué, en totalité ou en partie, au 1^{er} janvier 2013.
- ✓ Si le local est totalement ou en partie vacant, vous devez aussi compléter les rubriques suivantes (3 à 6).
- ✓ Dans le cas d'un crédit-bail ou d'un bail emphytéotique, cochez la case « occupé par son propriétaire », et ne renseignez aucun loyer à la rubrique 2.4.

• Rubrique 2.2 : Occupant(s)

Complétez cette rubrique du ou des numéros SIREN des occupants et de leur nom. Le numéro SIREN est indiqué sur le contrat de bail commercial, en tant que n° RCS : il correspond aux 9 chiffres qui suivent la lettre A ou B de ce numéro.

S'il y a plus de 5 occupants, indiquez les 5 occupants principaux (ceux utilisant les plus grandes surfaces).

• Rubrique 2.3 : Activité principale exercée dans le local

Inscrivez l'activité principale exercée dans le local. En cas de présence de plusieurs activités différentes dans un même local, indiquez l'activité exercée qui occupe la plus grande surface.

Ne remplissez pas cette rubrique si vous avez coché la case « vacant » dans la rubrique 2.1.

• Rubrique 2.4 : Loyer annuel

Complétez cette rubrique uniquement si vous avez coché la case « loué » dans la rubrique 2.1.

Indiquez le montant du loyer annuel hors charges (taxe foncière, assurance...), hors pas de porte et hors taxes (TVA, taxe foncière...) dû pour l'année 2013, tel qu'il est prévu dans le contrat de bail.

Le montant indiqué doit correspondre au seul local nu, sans tenir compte des équipements qui pourraient être loués avec les murs.

- ✓ **Si le local est occupé partiellement**, indiquez le montant du loyer annuel 2013 correspondant à la partie louée.
- ✓ **Si le local est loué par plusieurs occupants**, indiquez le montant total de tous les loyers annuels 2013.
- ✓ **Si le local est loué une partie de l'année seulement**, indiquez le montant du loyer qui correspondrait à une année entière de location.
- ✓ **Si le loyer inclut une part variable (par exemple, indexation sur le chiffre d'affaires), ou qu'il ne peut pas encore être calculé**, vous pouvez indiquer le montant du loyer annuel dû pour l'année 2012.
- ✓ **Si le local comporte une partie d'habitation et une partie professionnelle** (cas des professions libérales exerçant à domicile par exemple), indiquez le montant annuel du loyer 2013 qui correspond à la partie professionnelle exclusivement.
- ✓ **Si le local pris en crédit-bail est par ailleurs loué** (par exemple, cas d'un crédit-preneur donnant en location son local qui fait l'objet d'un crédit-bail), ne mettez pas de loyer dans la rubrique 2.4 et cochez la case « occupé par son propriétaire » à la rubrique 2.1.

NOTICE D'AIDE AU REMPLISSAGE DE LA DÉCLARATION

Cadre 3 : Catégorie du local

- **Complétez ce cadre dans tous les cas**, en choisissant la catégorie dans laquelle votre local doit être classé.
- **CHOISISSEZ UNE SEULE CATEGORIE EN COCHANT UNE SEULE CASE** parmi les 39 catégories proposées dans les rubriques 3.1 à 3.10, définies par le décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011.
- La nature et la destination principale du local permettent de déterminer le sous-groupe, puis l'utilisation et les caractéristiques physiques du local permettent de déterminer la catégorie à laquelle il doit être rattaché.
- Si plusieurs activités sont exercées dans le local, la catégorie à retenir est celle qui occupe la plus grande surface.
Par exemple : un garage réalisant de la vente de véhicules neufs ou d'occasion et possédant un espace affecté à la réparation :
 - si la surface destinée à la vente est supérieure à celle dédiée à la réparation, le garage sera classé dans l'une des catégories MAG 1, MAG 4 ou MAG 5 selon la surface de son activité principale (la vente),
 - si la surface affectée à la réparation est supérieure à celle destinée à la vente, le garage sera classé dans la catégorie ATE 2.

CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
MAG 1	Il s'agit de l'ensemble des locaux utilisables pour la vente, une activité commerciale ou de service et disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue, dont la surface principale est inférieure à 400 m ² (voir la définition cadre 4). On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeurs, magasins de vêtements, agences bancaires, agences immobilières, services divers...
MAG 2	Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils ne disposent pas d'un accès direct sur la voie publique (commerces situés en étage ou sur cour). La surface principale est inférieure à 400 m ² (voir la définition cadre 4).
MAG 3	Ces magasins appartiennent à des ensembles de concentrations organisées et concertées d'établissements commerciaux : centre ou zone commerciale en centre ville ou en périphérie urbaine, aéroport, gare, galerie marchande... La surface principale est inférieure à 400 m ² (voir la définition cadre 4). Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils sont intégrés à un ensemble commercial.
MAG 4	La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est comprise entre 400 m ² et 2 499 m ² . On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial : - supermarchés, - magasins dédiés exclusivement à l'alimentation, - magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage...
MAG 5	La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est égale ou supérieure à 2 500 m ² . On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de très grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial : - hypermarchés, - magasins dédiés exclusivement à l'alimentation, - magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage, - grands magasins...
MAG 6	Cette catégorie doit être utilisée même si la station-service ou la station de lavage inclut une boutique ou un espace de vente.
MAG 7	On trouvera dans cette catégorie les marchés publics, les marchés d'intérêt national, les halles de marché, les marchés aux bestiaux...
BUR 1	Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne, sans équipements particuliers. On trouvera dans cette catégorie des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales (relevant du secteur tertiaire ou des activités médicales et paramédicales, comme les cabinets de médecins ou dentistes).
BUR 2	Locaux à usage de bureaux, situés dans un immeuble de conception récente ou rénové de manière importante, dont l'agencement est modulable (cloisons mobiles) et comportant des équipements informatiques (câblages...). On trouvera dans cette catégorie des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales (relevant du secteur tertiaire ou des activités médicales et paramédicales, comme les cabinets de médecins ou dentistes).
BUR 3	On trouvera dans cette catégorie les cabinets de vétérinaires, laboratoires d'analyses médicales, centres de radiologie...
DEP 1	On trouvera dans cette catégorie les : - terrains exploités commercialement comme lieux de dépôt à ciel ouvert : déchetteries, casses auto, lieux de dépôt de matériaux divers... - terrains exploités pour la publicité commerciale ou industrielle au moyen de panneaux d'affichage ou écrans spécifiques...
DEP 2	On trouvera dans cette catégorie tous les entrepôts ou hangars destinés à stocker de la marchandise. Les entrepôts de commerce de gros relèvent notamment de cette catégorie, ainsi que ceux utilisés dans le cadre de la vente par Internet ou sur catalogue.
DEP 3 DEP 4	On trouvera dans ces catégories les parcs de stationnement ne constituant pas une annexe d'un magasin ou d'un bureau. La répartition entre les 2 catégories s'effectue selon le caractère couvert ou non couvert de l'installation.
DEP 5	On trouvera dans cette catégorie les réservoirs, les silos, les cuves...

FICHE 6586

NOTICE D'AIDE AU REMPLISSAGE DE LA DÉCLARATION

CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
ATE 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités par des artisans. Ce sont des locaux dans lesquels s'effectue une transformation ou une manipulation de matière ou de matériaux. L'exercice de l'activité ne nécessite pas un matériel ou un outillage important : réparation mécanique, menuiserie, ébénisterie...
ATE 2	On trouvera dans cette catégorie les locaux spécialement équipés pour exercer une activité de transformation, manutention ou maintenance. Ces locaux peuvent accueillir des activités très diverses : commerciales, de maintenance, de service après-vente, de manutention, de menu stockage mais peu de services administratifs. Ils sont souvent implantés en périphérie des villes dans des zones d'activité et des zones industrielles. Exemple : entretien automobile...
ATE 3	On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités dans le cadre d'une activité autre qu'agricole. Il s'agit notamment de locaux où sont créées les conditions pour la conservation de certaines espèces animales. Exemples : chenils, viviers, pensions pour animaux...
HOT 1 HOT 2 HOT 3	La répartition entre ces 3 catégories s'effectuera en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 23 décembre 2009 disponible sur le site impots.gouv.fr dans l'espace « Révision des valeurs locatives ». On trouvera dans ces catégories tous les établissements de tourisme assimilables à des hôtels.
HOT 4	On trouvera dans cette catégorie les foyers d'hébergement, les centres d'accueil, les auberges de jeunesse... Ces établissements se démarquent du secteur hôtelier dans la mesure où il s'agit généralement d'établissements de confort limité.
HOT 5	On trouvera dans cette catégorie les hôtels clubs, les villages de vacances, les résidences hôtelières composées d'appartements, maisonnettes, bungalows intégrés dans un ensemble proposant divers équipements sportifs ou de loisirs : complexe aquatique, tennis...
SPE 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux où se pratiquent des activités à caractère culturel ou artistique : théâtres, cinémas, salles de concert ou de spectacle, salles de conférence, musées, salles d'exposition...
SPE 2	On trouvera dans cette catégorie les patinoires, piscines, gymnases, tennis, salles de gymnastique et de musculation, centres de remise en forme...
SPE 3	On trouvera dans cette catégorie les locaux des discothèques, casinos, salles de jeux, cabarets ou cafés-théâtres...
SPE 4 SPE 5	La répartition entre ces 2 catégories s'effectuera en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 6 juillet 2010 disponible sur le site impots.gouv.fr dans l'espace « Révision des valeurs locatives ».
SPE 6	On trouvera dans cette catégorie les locaux des établissements de relaxation, hammams, saunas, massage, spas...
SPE 7	On trouvera dans cette catégorie les centres de loisirs ou de colonies de vacances, les maisons de jeunes, les foyers sociaux-culturels, les locaux culturels dédiés utilisés par des communautés spirituelles...
ENS 1	On trouvera dans cette catégorie les établissements d'enseignement et institutions privées gérés par des associations sans but lucratif régies par la loi du 1 ^{er} juillet 1901. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.
ENS 2	On trouvera dans cette catégorie les établissements d'enseignement ne relevant pas de la catégorie ENS 1. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.
CLI 1	On trouvera dans cette catégorie les établissements qui dispensent des soins, pratiquent des actes médicaux importants et assurent l'hébergement des malades : cliniques et établissements hospitaliers. L'outillage médical y est important.
CLI 2	On trouvera dans cette catégorie les : - établissements où l'on dispense des soins, où l'on donne des consultations médicales tels que les centres de médecine préventive et autres centres médicaux... - instituts médico-pédagogiques ou médico-psycho-pédagogiques, - établissements spécialisés dans la garde des enfants (crèches, halte-garderies...) NB : cette catégorie n'inclut pas les cabinets médicaux qui relèvent plutôt de la catégorie BUR1 ou BUR2.
CLI 3	Maisons de repos, maisons de retraite médicalisées ou non et locaux assimilables.
CLI 4	Centres de rééducation, centres de thalassothérapie, établissements thermaux...
IND 1	On trouvera dans cette catégorie les : - usines ou ateliers où s'effectuent la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation d'objets à l'aide d'un outillage important, - établissements où sont réalisées des opérations de manipulation ou des prestations de services dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant, - installations de stockage d'un certain volume utilisant un outillage très important (ponts roulants, grues...).
IND 2	Y sont réalisées des opérations d'extraction pour lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.
EXC 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux qui présentent des caractéristiques sortant de l'ordinaire et qui peuvent ainsi être qualifiés d'exceptionnels, ce qui interdit de les classer dans une autre catégorie. Exemples : parcs de loisirs, centres aquatiques, aquariums... Il peut aussi s'agir de locaux pour lesquels aucune des 38 autres catégories ne trouve à s'appliquer (exemple : antennes de radio-téléphonie...).

FICHE 6586

NOTICE D'AIDE AU REMPLISSAGE DE LA DÉCLARATION

Cadre 4 : Consistance du local

- **Complétez ce cadre dans tous les cas** de la surface totale du local.
- La surface totale à indiquer est la surface réelle, mesurée au sol, entre les murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. Cette surface totale comprend celle des dégagements et des sanitaires.
Cette surface sera répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local pour l'activité exercée dans les lieux :
 - ✓ **P1 : surface des parties principales**
Les parties principales correspondent aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à laquelle le local est totalement ou principalement affecté.
Illustrations :
 - pour les locaux où s'exercent des activités commerciales ou assimilées : il s'agit des espaces de vente (y compris en sous-sol) ou des espaces accessibles à la clientèle : sanitaires accessibles au public...
 - pour les locaux à usage de bureaux : il s'agit des pièces de bureau, des salles de réunion, de réception, des sanitaires, des couloirs, des locaux de réserve...
 - ✓ **P2 : surface des parties secondaires couvertes**
Les parties secondaires couvertes correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible.
Illustrations :
 - pour les locaux où s'exercent des activités commerciales ou assimilées : il s'agit des espaces de stockage ou des espaces non accessibles à la clientèle (réserves, chaufferies, arrière-boutiques, cuisines...);
 - pour les locaux à usage de bureaux : il s'agit des locaux techniques (armoires électriques ou de connectique informatique, locaux d'archives situés en sous-sol).
 - ✓ **P3 : surface des parties secondaires non couvertes**
Les parties secondaires non couvertes correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible.
Illustrations : aires et lieux de stockage, qui sont à l'air libre sans toiture.
 - ✓ **Pk1 : espaces de stationnement couverts**
Il s'agit des aires de stationnement et de parking couvertes :
 - composant la totalité du local pour les locaux relevant de la catégorie DEP4,
 - rattachées au local pour les locaux relevant d'une catégorie autre que DEP3 ou DEP4.
 - ✓ **Pk2 : espaces de stationnement non couverts**
Il s'agit des aires de stationnement et de parking non couvertes :
 - composant la totalité du local pour les locaux relevant de la catégorie DEP3,
 - rattachées au local pour les locaux relevant d'une catégorie autre que DEP3 ou DEP4.

Cadre 5 : Surfaces louées

- **Complétez ce cadre uniquement si une partie seulement du local est louée**, à un seul ou à plusieurs locataires (l'autre partie du local pouvant par ailleurs être occupée par le propriétaire, occupée à titre gratuit ou être vacante).
- Les surfaces déclarées dans ce cadre correspondent **uniquement aux parties louées**, pour lesquelles vous avez précisé le montant du loyer annuel 2013 dans le cadre 2 de la déclaration.
- La surface de la partie louée sera répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local pour l'activité exercée dans les lieux (voir le cadre 4 pour le détail des 5 zones) :
 - ✓ P4 : surface des parties principales louées,
 - ✓ P5 : surface des parties secondaires couvertes louées,
 - ✓ P6 : surface des parties secondaires non couvertes louées,
 - ✓ Pk3 : espaces de stationnement couverts,
 - ✓ Pk4 : espaces de stationnement non couverts.

Pour plus d'informations, consultez l'espace « Révision des valeurs locatives » sur le site impots.gouv.fr.

FICHE 6591 - COMMENT IDENTIFIER MON LOCAL À PARTIR DES RENSEIGNEMENTS FIGURANT SUR LA DÉCLARATION ?

Comment identifier mon local à partir des renseignements figurant sur ma déclaration ?

En cas de difficultés pour repérer les locaux dont vous êtes propriétaire, vous disposez de différentes informations sur la déclaration pour vous permettre d'identifier vos locaux.

Toutes ces informations sont situées dans le cadre « Adresse du local » figurant sur la première page de la déclaration.

Adresse du local				
Bâtiment	X	Niveau	XX « emplacement de stationnement » ou « local situé en sous-sol »	
N°	XXXX X	Voie	XXXXXXXXXXXXXX	
Département	XX	Commune	XXXXXXXXXX	
Commune	Préfixe	Section	Numéro de plan	XX XX XX XXXX
Numéro(s) de lot(s) (figurant sur vos titres de propriété) : XXXX XXXX, XXXX, XXXX XXXX et autres				
Dernier occupant connu : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				

Les différentes étapes à appliquer successivement pour repérer chaque local, et ainsi rattacher les données collectées au bon local, sont détaillées ci-dessous.

1. Repérage par l'adresse du local (numéro de voirie + voie)

Les éléments fournis par la DGFIP sur la déclaration (ou sur le fichier EDI dans le cadre de la télédéclaration) et ceux dont disposent le propriétaire sont rapprochés à égalité d'adresse. Cela permet d'identifier de manière certaine les locaux uniques à une adresse donnée.

2. Repérage par références cadastrales

Lorsque l'adresse communiquée par la DGFIP ne correspond à celle que vous connaissez, le plan cadastral peut être utilisé, en allant visualiser la position du local grâce aux références cadastrales de la parcelle d'assise du local. Cette méthode vous permettra de résoudre :

- les situations où le numéro de rue est erroné mais s'approche de l'adresse exacte (18 à la place du 20 ou du 18 bis) ;
- les situations dites « des coins de rue » qui couvrent les cas où le local a des adresses sur des voies différentes.

Pour cela, il est nécessaire d'accéder au site www.cadastre.gouv.fr¹ et d'effectuer une recherche par référence cadastrale (section et numéro de la parcelle figurant sur la déclaration ou dans le fichier EDI pour chaque local de manière systématique).

¹ www.cadastre.gouv.fr/Préférer une recherche par référence cadastrale/Ma recherche

FICHE 6591 - COMMENT IDENTIFIER MON LOCAL À PARTIR DES RENSEIGNEMENTS FIGURANT SUR LA DÉCLARATION ?



3. Repérage par le lot de copropriété

L'information du ou des lots de copropriété est communiquée sur la déclaration (ou dans le fichier EDI) lorsque celle-ci existe. Dans ces cas, il convient de se reporter aux actes notariés ou aux baux emphytéotiques dont vous disposez pour repérer le local concerné.

Seuls les 5 premiers numéros de lots sont indiqués, une mention 'et autres' figure si le local est rattaché à plus de 5 lots.

4. Repérage en cas de plusieurs locaux à la même adresse

En présence de plusieurs locaux à une même adresse dont le repérage apparait difficile, il convient d'utiliser toutes les informations présentes sur la déclaration (ou dans le fichier EDI dans la troisième colonne du fichier), en particulier :

- Références cadastrales (ex : « DO 0109 ») ;
- Bâtiment ex : « AA » ;
- Niveau (ex : « 00 », « 01 », ...) ;
- Numéro(s) de lot (ex : « 1 ») ;
- Information du dernier occupant connu (ex : « SARL ECOLE DE CONDUITE »).

En cas de locaux multiples à une même adresse, il est possible que certains d'entre eux représentent des espaces de stationnement, des caves ou des box. Dans ce cas, l'information figure normalement sur la déclaration (ou dans le fichier EDI) avec la mention :

- « local situé en sous-sol »,
- « emplacement de stationnement ».

5. En cas d'échec de l'ensemble de ces étapes

Si malgré toutes les étapes décrites ci-dessus, vous n'arrivez pas à identifier les locaux à une même adresse, la cellule d'assistance départementale figurant sur la page 4 de votre déclaration pourra vous aider en se référant à la documentation cadastrale. La liste des structures départementales d'assistance est par ailleurs disponible au lien suivant : [cliquez ici](#).

FICHE 6589 QUEL LOYER INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

Quel loyer indiquer sur la déclaration ?

Extrait de la déclaration 6660 REV

2. Occupation du local (à compléter)

2.1. Nature de l'occupation
Au 1^{er} janvier 2013, le local était (vous pouvez cocher plusieurs cases parmi les rubriques D1 à D5) :

occupé par son propriétaire D1 occupé à titre gratuit D2 loué D3 en partie vacant D4 vacant D5

2.2. Occupant(s)
Préciser le numéro SIREN et le nom ou la dénomination du ou des occupants actuels (en lettres majuscules)

Numéro SIREN	Nom ou dénomination du ou des occupants

2.3. Activité principale exercée dans le local
(en lettres majuscules)

2.4. Loyer annuel
Si le local est loué, précisez le montant annuel¹ du loyer de 2013

€ (ne pas mettre les centimes)

Le loyer à indiquer sur la déclaration correspond au **loyer annuel dû au titre de l'année 2013, en excluant toutes les charges et les taxes** relatives au local, même s'il est prévu dans le contrat de bail qu'elles sont payées par le locataire.

Le montant du loyer à porter sur la déclaration ne doit pas inclure :

- les charges locatives (charges ou taxes) qu'elles soient supportées par le locataire ou le propriétaire ;
- les charges de copropriété ;
- les équipements qui pourraient être loués avec les murs ;
- le pas de porte.

Sont exclues à titre d'exemple :

- les charges qui correspondent directement à l'exploitation ou à l'occupation des lieux : réparations et prestations d'entretien, consommables ...
- les charges ou taxes qui incombent au propriétaire : assurance, grosses réparations, impôt foncier ...

Remarque importante : aucun propriétaire ne sera taxé sur les loyers qu'il déclare, l'information concernant le montant du loyer servira seulement à la DGFIP à calculer un prix moyen au m² par catégorie de local au sein d'une zone géographique. C'est ce prix moyen au m², multiplié par la surface pondérée du local, qui permettra de déterminer la nouvelle valeur locative.

FICHE 6589
QUEL LOYER INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

Questions les plus fréquentes :

1. Quel loyer dois-je indiquer si le bail prévoit un allègement ou une franchise ?
2. Quel loyer dois-je indiquer si le local fait l'objet d'un bail de location avec loyer à paliers ?
3. Quel loyer dois-je indiquer si le contrat comporte une clause de loyer variable : clause-recettes (avec indexation sur le chiffre d'affaires ...), clause d'échelle mobile ?
4. Quel loyer dois-je indiquer dans les cas des usufruitiers, emphytéotes, preneurs à bail à construction ou titulaires d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ?
5. Quel loyer dois-je indiquer si le local est loué à plusieurs occupants ?
6. Quel loyer dois-je indiquer si le local fait l'objet d'une sous-location pour partie (location-gérance) ? En totalité ?
7. Quel loyer dois-je indiquer si le local fait l'objet d'un contrat de crédit-bail ?
8. Quel loyer dois-je indiquer dans le cas d'un paiement du loyer à échoir ? Dans le cas d'un paiement du loyer à terme échu ?
9. Quel loyer dois-je indiquer si le loyer est payé trimestriellement ?
10. Quel loyer dois-je indiquer si la location est de courte durée (type location saisonnière) ?
11. Quel loyer dois-je indiquer s'il est prévu que la location s'arrête en cours d'année 2013 ? En cas de départ d'un locataire en cours d'année ?
12. Quel loyer dois-je indiquer si la location est intervenue ou va intervenir après le 1^{er} janvier 2013 ?
13. Quel loyer dois-je indiquer si le loyer doit être révisé en cours d'année 2013 ?
14. Quel loyer dois-je indiquer si le local est transformé au cours de l'année 2013 (local commercial devenant un local d'habitation par exemple) ?
15. Quel loyer dois-je indiquer si le loyer inclut une partie d'habitation et une partie professionnelle ?
16. Quel loyer dois-je indiquer si le local, loué à des associations ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité locale ?
17. Quel loyer dois-je indiquer si le local fait l'objet d'une délégation de service public ?

FICHE 6589
QUEL LOYER INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

Réponses :

1. Quel loyer dois-je indiquer si le bail prévoit un allègement ou une franchise ?

Pour ces types de contrats, 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, en échange par exemple de la réalisation de travaux par le locataire.

Dans ce cas, vous devez indiquer sur la déclaration le **montant annuel du loyer théorique** hors charges et hors taxes pour l'année 2013 tel qu'indiqué sur le contrat, sans tenir compte de la diminution ou de l'absence de perception transitoire du loyer. En effet, l'objectif est d'évaluer le loyer potentiel du local en dehors de ces diminutions.

2. Quel loyer dois-je indiquer si le local fait l'objet d'un bail de location avec loyer à paliers ?

Pour ces types de contrats, l'évolution du loyer est prévue par avance dans le bail. Dès lors, vous devez indiquer le loyer annuel hors charges et hors taxes pour l'année 2013 tel que défini dans le bail.

3. Quel loyer dois-je indiquer si le contrat comporte une clause de loyer variable : clause-recettes (avec indexation sur le chiffre d'affaires ...), clause d'échelle mobile ?

Les contrats avec clause-recettes peuvent comporter de la clause-recettes pure, bénéficier d'un minimum garanti ou comprendre une partie fixe.

Pour ces types de contrats, l'évolution du loyer pour l'année entière n'est pas connue en début d'année 2013. Dès lors, le montant du loyer à porter sur la déclaration est celui qui correspond au loyer annuel hors charges et hors taxes pour l'année 2012, qui est le loyer annuel le plus récent dont on dispose.

La totalité du loyer annuel dû au titre de 2012 doit être déclarée, même si une partie (ou la totalité) de ce loyer n'a pas été effectivement payée, en raison par exemple d'un contentieux entre le locataire et le propriétaire.

4. Quel loyer dois-je indiquer si je suis usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ?

Un usufruitier doit déclarer les loyers perçus, s'ils correspondent à des loyers du marché.

Les loyers versés par les preneurs à bail emphytéotique, bail à construction, bail à réhabilitation ou dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels ne reflètent pas des loyers du marché. Par conséquent, ces loyers ne doivent pas être portés sur la déclaration.

Dans ces cas il convient donc de :

FICHE 6589

QUEL LOYER INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

- cocher la case « occupé par son propriétaire » dans le cadre 2.1 (nature de l'occupation) de la déclaration n° 6660-REV ;
- laisser vide le cadre 2.4 (loyer annuel).

5. Quel loyer dois-je indiquer si le local est loué à plusieurs occupants ?

Il faut indiquer sur la déclaration le montant total des loyers annuels dus pour l'année 2013 par l'ensemble des occupants.

6. Quel loyer dois-je indiquer si le local fait l'objet d'une sous-location pour partie (location-gérance) ? En totalité ?

Il convient uniquement d'indiquer les loyers dus par le locataire dans le cadre du bail qui l'unit avec le propriétaire. En cas de sous-location, les loyers dus par le sous-locataire au locataire ne sont pas à indiquer.

7. Quel loyer dois-je indiquer si le local fait l'objet d'un contrat de crédit-bail ?

Le loyer d'un local donné en crédit-bail recouvre à la fois l'usage du bien et l'amortissement progressif de son prix d'acquisition. C'est pourquoi la durée de location correspond, en principe, à la période d'amortissement fiscal. La législation sur les baux commerciaux n'est pas applicable aux contrats de crédit-bail.

Par conséquent, les loyers des locaux donnés en crédit-bail, qui ne sont pas représentatifs des valeurs du marché locatif, ne doivent pas être déclarés dans le cadre de la révision, même s'ils sont sous-loués.

Dans ce cas, il convient donc de :

- cocher la case « occupé par son propriétaire » dans le cadre 2.1 (nature de l'occupation) de la déclaration n°6660-REV ;
- laisser vide le cadre 2.4 (loyer annuel).

8. Quel loyer dois-je indiquer dans le cas d'un paiement du loyer à échoir ? Dans le cas d'un paiement du loyer à terme échu ?

Le mode de paiement du loyer (à échoir ou à terme échu) n'a pas d'influence sur le montant annuel à porter sur la déclaration.

Le loyer mensuel dû pour janvier 2013 doit être multiplié par 12 pour obtenir le loyer annuel 2013 à inscrire sur la déclaration.

9. Quel loyer dois-je indiquer si le loyer est payé trimestriellement ?

Le loyer annuel que l'on doit reporter sur la déclaration sera calculé à partir du montant du loyer trimestriel, qui sera ramené à une année complète.

Exemple :

FICHE 6589
QUEL LOYER INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

- montant du loyer trimestriel dû (novembre 2012 à janvier 2013) : 1 500 euros,
- montant annuel du loyer 2013 à porter sur la déclaration :
6 000 euros (= 1 500 euros x 4).

10. Quel loyer dois-je indiquer si la location est de courte durée (type location saisonnière) ?

Seuls les loyers des locaux loués au 1^{er} janvier 2013 sont à déclarer car la nature de l'occupation est étudiée à cette date pour le remplissage de la déclaration.

Si le local est loué au 1^{er} janvier, le montant annuel du loyer à renseigner sur la déclaration doit être calculé à partir du loyer mensuel pour la ou les périodes de location qui sera ramenée à une année complète. Ceci est vrai même si vous savez que la location s'arrêtera en cours d'année 2013.

Exemple :

- durée du bail : 6 mois, de novembre à avril (la location est donc effective au 1^{er} janvier 2013),
- loyer mensuel dû : 500 euros,
- montant annuel du loyer 2013 à porter sur la déclaration :
6 000 euros (= 500 euros x 12).

11. Quel loyer dois-je indiquer s'il est prévu que la location s'arrête en cours d'année 2013 ? En cas de départ d'un locataire en cours d'année ?

Le montant annuel du loyer retenu sera calculé à partir du loyer du mois de janvier 2013, qui sera ramené à une année complète. L'arrêt de location en cours d'année 2013 n'est pas à prendre en compte car la situation du local s'apprécie au 1^{er} janvier 2013.

Exemple :

- le bail doit s'arrêter au 30 juin 2013,
- loyer mensuel dû : 2 000 euros,
- montant annuel du loyer 2013 à porter sur la déclaration :
24 000 euros (= 2 000 euros x 12).

12. Quel loyer dois-je indiquer si la location est intervenue ou va intervenir après le 1^{er} janvier 2013 ?

La situation à prendre à compte est celle existant au 1^{er} janvier 2013. Si le local n'était pas encore loué au 1^{er} janvier 2013, il convient de :

- préciser dans le cadre 2.1 son occupation à la date du 1^{er} janvier 2013,

FICHE 6589

QUEL LOYER INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

- ne rien inscrire dans le cadre 2.4 relatif au loyer, dès lors qu'au 1^{er} janvier 2013 le local était soit occupé par son propriétaire, soit occupé à titre gratuit, soit vacant.

13. Quel loyer dois-je indiquer si le loyer doit être révisé en cours d'année 2013 ?

Le montant annuel du loyer à indiquer sur la déclaration est calculé à partir d'un loyer mensuel de janvier 2013, qui sera ramené à une année complète, sans tenir compte de la réévaluation si celle-ci intervient en cours d'année.

Exemple :

- montant mensuel du loyer de janvier 2013 : 600 euros,
- révision du loyer au 1^{er} juillet 2013,
- montant annuel du loyer 2013 à porter sur la déclaration :
7 200 euros (= 600 euros x 12).

14. Quel loyer dois-je indiquer si le local est transformé au cours de l'année 2013 (local commercial devenant un local d'habitation par exemple) ?

La situation à prendre à compte est celle existant au 1^{er} janvier 2013. Si le local doit subir des transformations durant l'année 2013 et changer d'affectation, ce changement ne doit pas être pris en compte pour le montant du loyer qui doit être indiqué sur la déclaration. Il faut s'appuyer sur la situation du local au 1^{er} janvier 2013 pour remplir la déclaration.

15. Quel loyer dois-je indiquer si le loyer inclut une partie d'habitation et une partie professionnelle ?

Il convient de calculer le montant annuel du loyer dû **pour la partie professionnelle uniquement**. Ce loyer doit être déterminé en fonction de la surface professionnelle occupée par rapport à la surface totale du local.

Exemple :

- montant mensuel du loyer d'un local contenant une partie d'habitation et une partie professionnelle : 1 000 euros,
- surface totale du local : 100 m², dont 30 m² occupés par la surface professionnelle,
- montant annuel du loyer 2013 à porter sur la déclaration :
3 600 euros (= 1 000 euros x 30/100 x 12).

16. Quel loyer dois-je indiquer si le local, loué à des associations ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité locale ?

Dans la mesure où ces loyers sont subventionnés, ils ne constituent pas des loyers réels, comparables à la réalité du marché. Par conséquent, il ne faut pas porter ces loyers sur la déclaration.

FICHE 6589

QUEL LOYER INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

Dans ce cas il convient donc de :

- cocher la case « occupé par son propriétaire » dans le cadre 2.1 (nature de l'occupation) de la déclaration n°6660-REV ;
- laisser vide le cadre 2.4 (loyer annuel).

17. Quel loyer dois-je indiquer si le local fait l'objet d'une délégation de service public ?

Ces locaux sont mis à la disposition d'exploitants moyennant le paiement de redevances qui ne correspondent pas à des loyers du marché. Par conséquent, il ne faut pas porter ces loyers sur la déclaration.

Dans ce cas il convient donc de :

- cocher la case « occupé par son propriétaire » dans le cadre 2.1 (nature de l'occupation) de la déclaration n°6660-REV ;
- laisser vide le cadre 2.4 (loyer annuel).

FICHE 6588
QUELLE CATÉGORIE CHOISIR SUR LA DÉCLARATION

Quelle catégorie choisir sur la déclaration ?

La catégorie de votre local est à choisir obligatoirement parmi l'une des 39 catégories présentes sur la déclaration n°6660-Rev. **Une seule catégorie doit être indiquée sur la déclaration même si le local est utilisé pour plusieurs activités.**

✓ **Comment choisir une catégorie ?**

La catégorie choisie doit être déterminée en fonction de **l'activité principale exercée dans le local.**

✓ **Comment choisir la catégorie quand le local est utilisé pour plusieurs activités ?**

Lorsque le local est utilisé pour plusieurs activités, la catégorie à retenir est celle qui **occupe la plus grande surface.**

✓ **Quelle catégorie choisir si le local est vacant ?**

Si le local est vacant au 1^{er} janvier 2013, la catégorie à cocher doit correspondre à la dernière affectation connue.

Exemples

- Garage réalisant de la vente de véhicules neufs (ou d'occasion) et possédant un espace affecté à la réparation :
 - si la surface destinée à la vente est supérieure à celle dédiée à la réparation, la catégorie choisie pour le local sera MAG1 (ou MAG4 ou MAG 5) suivant la surface de son activité principale ;
 - si la surface affectée à la réparation est supérieure à celle destinée à la vente, le garage sera classé dans la catégorie ATE2.

- Atelier artisanal où sont effectuées de la vente et de la fabrication de produits
 - si la surface destinée à la vente est réduite, la catégorie choisie pour le local sera classé dans l'une des deux catégories ATE1 ou ATE2 :
 - si les surfaces affectées à la vente sont plus grandes que celles destinées à la fabrication, la catégorie sera choisie dans MAG1 (ou MAG2 ou MAG3).

FICHE 6590

QUELLE SURFACE INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

Quelle surface indiquer sur la déclaration ?

Le détail de la surface totale de votre local est à indiquer dans le cadre 4 de la déclaration, quelque soit la nature de l'occupation du local (occupé par son propriétaire, loué, vacant ...). La surface est répartie en :

- trois zones pour la surface totale du local hors parkings (P1, P2 et P3) ;
- deux zones pour les espaces de stationnement (Pk1 et Pk2).

4. Consistance du local (à compléter)	
Répartissez la surface <u>totale</u> du local selon son utilisation. Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice.	
Répartition de la surface totale (hors parkings)	Surfaces (arrondies au m ² inférieur)
P1 Surface des parties principales du local <small>Il s'agit des surfaces essentielles à l'exercice de l'activité</small>	P1 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²
P2 Surface des parties secondaires couvertes <small>Il s'agit des surfaces moins importantes pour l'exercice de l'activité</small>	P2 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²
P3 Surface des parties secondaires non couvertes <small>Il s'agit essentiellement de dépôts et lieux de stockage</small>	P3 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²
Espaces de stationnement (parkings)	Surfaces (arrondies au m ² inférieur)
Pk1 Espaces de stationnement couverts	Pk1 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²
Pk2 Espaces de stationnement non couverts	Pk2 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²

Si une partie du local est louée, vous devez également compléter les surfaces louées dans le cadre 5 réparties dans les zones P4, P5 et P6 pour la surface du local et dans les zones Pk3 et Pk4 pour les espaces de stationnement.

5. Surfaces louées (à compléter uniquement si les surfaces louées sont différentes du cadre 4)		
Indiquez les surfaces louées si elles sont différentes du cadre ci-dessus (si votre local est partiellement loué). Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice.		
Surface des parties principales louées P4 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²	Surface des parties secondaires couvertes louées P5 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²	Surface des parties secondaires non couvertes louées P6 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²
	Espaces de stationnement couverts loués Pk3 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²	Espaces de stationnement non couverts loués Pk4 <input style="width: 80%;" type="text"/> m ²

FICHE 6590

QUELLE SURFACE INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

✓ **Comment faut-il répartir la surface totale du local dans les 5 parties prévues (P1, P2, P3, Pk1 et Pk2) ?**

La surface totale du local doit être répartie selon les différentes utilisations (surface de vente, réserve ...) entre les parties P1, P2, P3, Pk1 et Pk2 du cadre 4 de la déclaration en distinguant :

- la surface des parties principales ;
- la surface des parties secondaires couvertes ;
- la surface des parties secondaires non couvertes ;
- les espaces de stationnement couverts ;
- les espaces de stationnement non couverts.

✓ **A quoi correspondent les parties principales du local ? les parties secondaires couvertes ? les parties secondaires non couvertes ?**

Les parties principales du local correspondent aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité.

- Pour les locaux dans lesquels s'exercent des activités commerciales ou assimilées¹, il s'agit :
 - des espaces de vente, y compris ceux situés en sous-sol ou à l'extérieur, exemples : terrasses de restaurants (hors occupation du domaine public), espaces de ventes non couverts d'une jardinerie, d'un magasin de bricolage, d'un vendeur de voitures
 - des espaces accessibles à la clientèle (sanitaires à disposition du public ...) ou compris dans des espaces accessibles à la clientèle (exemples : espaces réservés à l'encaissement ou au service des boissons ou autres denrées ...).

Les espaces qui ne sont pas accessibles à la clientèle ou au public sont à ranger dans les parties P2 ou P3 (voir ci-dessous).

- Pour les autres types de locaux², il peut s'agir des pièces de bureau, salles de réunion, de réception, des sanitaires, des couloirs, des locaux de réserve ...

Les pièces sans fenêtre, lorsqu'il ne s'agit pas de locaux techniques inadaptés à une autre utilisation, sont à intégrer dans la partie P1.

¹ Locaux relevant principalement des sous-groupes : MAG (magasins), HOT (hôtels) et SPE (établissements de spectacles, de sports et de loisirs).

² Locaux relevant principalement des sous-groupes : BUR (bureaux), DEP (lieux de dépôt ou de stockage et parc de stationnement), ATE (ateliers), ENS (établissements d'enseignement), CLI (cliniques) et IND (établissements industriels).

FICHE 6590

QUELLE SURFACE INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

Les parties secondaires couvertes du local correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible.

- Pour les locaux dans lesquels s'exercent des activités commerciales ou assimilées², il s'agit des espaces couverts de stockage ou des espaces non accessibles à la clientèle : espaces de stockage des marchandises, arrière-boutiques, cuisines ou laboratoires, chambres froides, chaufferies, caves, sanitaires non accessibles au public ...
- Pour les autres types de locaux³, il peut s'agir des locaux techniques : armoires électriques ou de connectique informatique, locaux d'archives situés en sous-sol et ne pouvant être utilisés à un autre usage.

Les parties secondaires non couvertes du local correspondent à des lieux de stockage qui sont à l'air libre sans toiture.

Cela concerne généralement les lieux de dépôt annexes à une activité, les cours, les zones de stockage à l'air libre ...

Les espaces de stationnement couverts incluent toutes les zones de stationnement ou de parking couvertes qui sont rattachées au local.

Les espaces de stationnement non couverts concernent généralement les zones de stationnement à l'air libre.

- ✓ **Doit-on faire appel à un professionnel pour mesurer les surfaces ?**

Non, ce n'est pas nécessaire.

Vous pouvez mesurer vous-même les éléments à indiquer sur la déclaration.

- ✓ **Quelle surface dois-je indiquer sur la déclaration ? Comment la mesurer ?**

La surface à retenir pour la déclaration est la surface réelle, mesurée au sol entre les murs ou séparations, arrondie au mètre carré inférieur.

Cette surface inclut :

- les placards ;
- les sous-sols et combles ;
- tous les niveaux de plancher³, en prenant en compte les prolongements extérieurs d'un niveau (balcons, loggias, coursives ...) et la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou à la partie inférieure auquel s'arrête la trémie d'ascenseur ;
- les toitures-terrasses ;

³ Rez-de-chaussée, étages y compris ceux de constructions non fermées de murs, niveaux intermédiaires de type mezzanines et galeries, combles et sous-sols (aménageables ou non).

FICHE 6590

QUELLE SURFACE INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

- la totalité des aires de stationnement des véhicules, y compris les axes de circulation.

Cette surface n'inclut pas :

- les auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une base ou une façade, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et tous les vides ne constituant pas une surface de plancher : les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte charge, les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès ;
- l'épaisseur des murs extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements.

✓ **Quelle surface dois-je indiquer lorsqu'une partie seulement du local est louée ?**

La surface totale du local doit être indiquée dans le cadre 4.

Vous devez également préciser les surfaces louées dans le cadre 5.

✓ **Quelle surface dois-je indiquer si le local est en restructuration ?**

Vous devez indiquer sur votre déclaration les surfaces P1, P2, P3, Pk1 et Pk2 correspondant à la situation du local avant travaux de restructuration.

FICHE 6590
QUELLE SURFACE INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

Quelques exemples de répartition des surfaces :

- **Agences bancaires (MAG)**

La partie principale (P1) comprend les espaces accessibles au public, comme les locaux de réception, la salle des coffres si elle est accessible à la clientèle et les dégagements.

Les parties secondaires couvertes (P2) ou non couvertes (P3) comprennent les réserves (imprimés ...), les lieux de stockage et d'archivage, les chaufferies.

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert) trouvent place au sein des rubriques Pk1 et Pk2.

- **Jardineries, magasins de vente avec espaces de vente extérieurs (MAG)**

La partie principale (P1) comprend les espaces de vente y compris ceux situés en sous-sol ou à l'extérieur, exemples : terrasses de restaurants (hors occupation du domaine public), espaces de ventes non couverts d'une jardinerie, d'un magasin de bricolage, d'un vendeur de voitures..., les espaces accessibles à la clientèle ou compris dans des espaces accessibles à la clientèle (exemple : espaces réservés à l'encaissement).

Les parties secondaires couvertes (P2) ou non couvertes (P3) comprennent les espaces couverts de stockage ou des espaces non accessibles à la clientèle : espaces de stockage des marchandises, arrière-boutiques, cuisines ou laboratoires, chambres froides, chaufferies, caves, sanitaires non accessibles au public ...

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert) trouvent place au sein des rubriques Pk1 et Pk2.

- **Stations-services ou stations de lavage (MAG)**

La partie principale (P1) comprend les aires d'approvisionnement, les voies de circulation, les installations techniques, les emplacements de lavage, les surfaces de vente, les caisses et les sanitaires accessibles au public.

Les parties secondaires couvertes (P2) ou non couvertes (P3) comprennent les bureaux non accessibles au public, les vestiaires et les dépôts (réparties selon leur caractère couvert ou non couvert).

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert) trouvent place au sein des rubriques Pk1 et Pk2.

FICHE 6590

QUELLE SURFACE INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

- **Parkings (DEP)**

Les emplacements réservés aux véhicules, les voies de circulation et les caisses doivent figurer dans la rubrique Pk1.

Les emplacements réservés aux véhicules, les voies de circulation et les caisses doivent figurer dans la rubrique Pk1 ou Pk2 selon qu'ils sont couverts ou non couverts.

- **Entrepôts de commerce de gros (DEP)**

La partie principale (P1) comprend les zones de stockage, les éventuels espaces de vente (y compris de vente au comptoir), les bureaux, les zones de chargement et déchargement ainsi que les voies d'accès, les vestiaires et sanitaires à la disposition du personnel.

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert) trouvent place au sein des rubriques Pk1 et Pk2.

- **Locaux affectés à une activité artisanale (ATE)**

La partie principale (P1) comprend les lieux où les artisans pratiquent leur activité, les espaces de ventes, les bureaux, les lieux de dépôt, de stockage, les réserves, les dégagements et sanitaires.

Les parties secondaires couvertes (P2) ou non couvertes (P3) comprennent les aires de chargement, de déchargement des matériaux, les voies d'accès, les caves.

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert) trouvent place au sein des rubriques Pk1 et Pk2.

- **Hôtels (HOT)**

La partie principale (P1) comprend les chambres, les halls de réception, les salons, les salles à manger, les salles polyvalentes, les aménagements divers (sauna, piscines ...), les dégagements et sanitaires.

Les parties secondaires couvertes (P2) ou non couvertes (P3) comprennent les bureaux non ouverts au public, les réserves, les cuisines, les locaux de service (lingerie, séchoirs, débarras, chaufferie), les espaces réservés au personnel, les greniers, les cours et terrasses, les jardins aménagés pour l'agrément des clients (réparties selon leur caractère couvert ou non couvert).

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert) trouvent place au sein des rubriques Pk1 et Pk2.

- **Terrains de camping (SPE)**

La surface principale comprend les sanitaires, les pavillons d'accueil, salles communes, les terrains de jeux, les voies de circulations intérieures et, quand elles existent, les emplacements mis à disposition des campeurs ainsi que les installations annexes pour leur parties accessibles au public et réservées à l'usage des occupants du camping (centres commerciaux, restaurants, bars, piscines ...). D'une manière générale, tous les espaces

FICHE 6590

QUELLE SURFACE INDIQUER SUR LA DÉCLARATION ?

accessibles à la clientèle dans l'enceinte du camping doivent être classés en surface principale, même lorsque ce sont des espaces non couverts.

NB : les emplacements mis à disposition des campeurs sont à classer dans la partie principale (P1) en totalité. Le fait que la partie hébergement de ces emplacements ne peut dépasser 30% de l'espace total de ces emplacements en application du code de l'urbanisme n'interfère pas avec ce classement.

Les parties secondaires comprennent les bureaux non ouverts au public, les réserves et les espaces non accessibles au public, réparties selon leur caractère couvert (P2) ou non couvert (P3).

Les emplacements pour le stationnement commun des véhicules (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert) trouvent place au sein des rubriques Pk1 et Pk2.

- **Locaux d'enseignement (ENS)**

La partie principale (P1) comprend les salles de classe, d'étude, de travaux pratiques, les laboratoires, les locaux administratifs, les salles des professeurs, les salles polyvalentes, les réfectoires, les cuisines, les dortoirs et les chambres, les infirmeries, les bibliothèques, les dégagements et les sanitaires.

La partie principale (P1) comprend également les préaux et les cours de récréation.

Les parties secondaires couvertes (P2) ou non couvertes (P3) comprennent les caves, les greniers, les réserves, les chaufferies, les locaux de service (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert).

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (répartis selon leur caractère couvert ou non couvert) trouvent place au sein des rubriques Pk1 et Pk2.

Réalisation
www.studiograph.net

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels, testée dans cinq départements en 2013, vient d'être généralisée. Elle démarre par une collecte d'informations auprès des propriétaires des locaux professionnels. En 2014, les commissions locales d'impôts directs seront associées à la procédure de classement.

Ce document décrit toutes les modalités et les étapes de la procédure afin de permettre aux élus locaux d'être pleinement acteurs de la réforme.

FICHES PÉDAGOGIQUES



Septembre 2013

Commande

Référence : E 181
Mairie-conseils diffusion
SDL329
16, rue Berthollet
94110 Arcueil
Tél : 01 58 50 17 00
Fax : 01 58 50 00 74

www.mairieconseils.net