

FLASH CONTACT

RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES FONCIÈRES APPLICABLES AUX LOCAUX PROFESSIONNELS :

De quoi s'agit-il ?

Et à partir de quand est-elle applicable ?

Ce qu'il faut savoir en onze questions :

1 À quoi va servir cette révision des valeurs locatives professionnelles ?

☞ D'une part, à évaluer les loyers généralement appliqués, zone par zone ou région par région,

☞ D'autre part, à asseoir une révision future de la taxation des impôts directs locaux, dont notamment la Taxe Foncière et la Cotisation Foncière des Entreprises.

2 De quels locaux s'agit-il ?

☞ Il s'agit des locaux commerciaux et des locaux des professions non commerciales, y compris notamment les locaux à usage professionnel spécialement aménagés pour l'exercice d'une activité spécifique et faisant

l'objet d'un contrat de bail. **Ne sont donc pas concernés les locaux d'habitation.**

3 Que recouvre exactement le terme de « valeur locative » ?

☞ Il s'agit du loyer annuel prévisionnel, hors taxes (Taxe Foncière, TVA éventuelle...), hors charges (charges locatives, assurances...), hors matériel

et mobilier, des locaux occupés à titre professionnel au 1^{er} janvier 2014. Le montant indiqué doit donc correspondre **au seul local nu.**

Les textes

- Quatrième loi de finances rectificative 2010, article 34,
- Deuxième loi de finances rectificative 2012, article 37,
- Loi de finances rectificative 2013, article 47,
- Arrêté du 29 janvier 2014, publié au Journal Officiel du 7 février 2014, modifiant deux arrêtés antérieurs et fixant le modèle du nouvel imprimé CERFA 14248*03 destiné à suivre les modifications indiquées par le bailleur après le 1^{er} janvier 2013,

- Publication, sur le site « impots.gouv.fr », à la rubrique « recherche de formulaires » des formulaires avec leurs notices :
 - N° 6660 CERFA 12161*03 « Locaux Commerciaux et Biens Divers »
 - et 6660-REV CERFA 14248*03 « Déclaration d'un local à usage professionnel ou commercial »

Les obligations incombant aux bailleurs

- Les propriétaires de locaux à usage professionnel ont dû adresser à l'administration en 2012 et 2013 et au plus tard le 8 juillet 2013 une déclaration concernant chaque local de ce type donné à bail au 1^{er} janvier 2013.
 - Si le local loué est à usage mixte (partie habitation et partie professionnelle), seule la partie professionnelle devra être indiquée sur le formulaire.
 - Les bailleurs doivent également signaler ultérieurement à l'administration, dans les 90 jours de la modification intervenue, tout élément nouveau : modification de la superficie des locaux, changement d'utilisation du local, construction nouvelle...

Pendant la période préparatoire à la révision, c'est-à-dire de 2013 à 2015, les propriétaires bailleurs de locaux à usage professionnel ou commercial devront simultanément adresser de façon obligatoire :

- le formulaire 6660 permettant de déterminer la valeur locative du local dans le système d'évaluation actuelle,
- le formulaire 6660 – REV permettant de préparer les valeurs locatives révisées qui serviront à établir des impositions de fiscalité directe locale à compter de l'année 2015.

En cas de problème ou de besoin d'informations complémentaires, les bailleurs peuvent s'adresser à des services d'assistance départementaux dont la liste est consultable sur Internet.

Les obligations relatives aux locataires

- Ceux-ci ont l'obligation, chaque année, à l'aide d'un formulaire DECLOYER décrit au paragraphe VII ci-après, de confirmer ou d'infirmer les données qui ont dû être communiquées au premier semestre 2013 par les propriétaires (cf. § V ci-dessus) et notamment le mode d'occupation des locaux (c'est-à-dire à titre onéreux ou gratuit), l'adresse et la superficie des locaux occupés, le changement éventuel de propriétaire et la date éventuelle de cessation d'occupation de ces locaux.

Attention : la règle actuelle à suivre est de ne tenir compte pour le locataire que des loyers connus de l'Administration et figurant sur la base EDI-REQUETE ; le cas d'un local loué et non encore connu de l'Administration est appelé à se régulariser en fonction des futures déclarations des bailleurs.

Les particularités de ce nouveau formulaire

Il convient tout d'abord de noter que le nouveau formulaire baptisé DECLOYER ne pourra qu'être télétransmis et ne pourra donc faire l'objet d'un envoi sur un support papier.

Par voie de conséquence, l'ensemble des logiciels utilisant la procédure EDI-TDFC pour la transmission des déclarations professionnelles est concerné : c'est-à-dire aussi bien les logiciels de type CEGID, QUADRATUS, SAGE par exemple utilisés par les cabinets d'expertise comptable ou les OGA que les logiciels utilisés par les professionnels libéraux eux-mêmes, de type notamment EBP, CIEL ou BNC EXPRESS.....

- Ces logiciels devront avoir incorporé les deux éléments suivants :
 - **En amont**, une fonction EDI-REQUETE destinée à aller rechercher sur la base de la DGFIP à partir du numéro Siret du locataire et du répertoire des locataires les informations obtenues en 2012 et 2013 telles qu'elles ont été reçues des propriétaires ; ces données seront incorporées dans les logiciels d'application des Experts-Comptables et des OGA pour leurs clients

et adhérents... et dans les logiciels que pourraient utiliser les professionnels libéraux eux-mêmes pour la télétransmission de leurs données dans le cadre de la procédure EDI.

Cette procédure EDI-REQUETE doit normalement être lancée en une fois de façon globale, mais devrait pouvoir également être lancée au coup par coup en cas de besoin.

- **En aval**, l'obligation pour le locataire ou son mandataire de pouvoir vérifier ces données et éventuellement les modifier comme indiqué ci-avant au paragraphe VI, puis de pouvoir transmettre à l'Administration le document DECLOYER sans ou avec modifications.

Il est important de noter que cette déclaration DECLOYER est totalement indépendante de la déclaration professionnelle, 2035 par exemple, ou de la déclaration CVAE.

Qu'en est-il pour ce qui concerne particulièrement les OGA ?

L'administration fiscale a précisé, dans une circulaire de février 2014, les procédures applicables au cas spécifique des OGA pour les déclarations que ces organismes auraient à télétransmettre, à savoir :

- soit l'adhérent saisit sa déclaration professionnelle, 2035 par exemple, sur le site de l'OGA, et les données d'EDI-REQUETE, précédemment recueillies, s'incrémenteront sur les formulaires DECLOYER que l'adhérent visualisera et qu'il ne lui restera plus qu'à compléter ou modifier s'il y a lieu.
- Soit, ce qui est de plus en plus rare, l'adhérent envoie à l'OGA sa déclaration professionnelle sur support papier *(voir notre commentaire sur ce sujet après le tableau DECLOYER) et il devra alors communiquer aussi à celui-ci les informations de DECLOYER à charge pour l'OGA de procéder aux compléments ou modifications voulus.

L'Administration précise par ailleurs que, dans ce cas, si le logiciel de l'OGA l'autorise, « il est permis d'imaginer un envoi par l'OGA aux adhérents concernés des formulaires DECLOYER pré-remplis que les adhérents n'auraient plus alors qu'à retourner à l'OGA, validés ou modifiés ».

Vous trouverez ci-après un fac-similé de la déclaration DECLOYER telle qu'elle peut être consultée sur le site EDIFICAS.

DÉCLARATIONS DES LOYERS PROFESSIONNELS

mise à jour permanente des loyers professionnels

				Déclaration des loyers au 1 ^{er} janvier de l'année		CD/DTM
Caractéristiques des locaux						
Local				Mise à jour permanente		
Référence du local	Invariant du local	Rectification de l'adresse du local	Nouveau propriétaire du local	Mode d'occupation du local (*)	Montant du loyer du local	Date de fin d'occupation du local
BA/RFF	BA/RFF	DA/NAD	DB/NAD	CA/CCI	CB/MOA	CC/DTM
...Ext1...	...Ext1...	...Ext1...	...Ext1...	...Ext1...	...Ext1...	...Ext1...
BA/RFF	BA/RFF	DA/NAD	DB/NAD	CA/CCI	CB/MOA	CC/DTM

* Nous rappelons que l'usage des formulaires 2035 « papier », déjà marginal, est appelé à disparaître totalement sous peu, que ce soit pour les professionnels libéraux adhérents ou non d'une Association Agréée :

- d'une part, car tous les logiciels de comptabilité intègrent maintenant la procédure de télétransmission,
- d'autre part, car la DGFIP va bientôt proposer la saisie en ligne sur le site « impôts.gouv.fr » de la 2035, comme elle l'a fait cette année pour le formulaire 2031 BIC,

enfin, car, à compter d'octobre 2014, non seulement la totalité des 2035, mais également la TVA, la CFE, la CVAE devront être télétransmises.

Quels sont les organismes chargés de contrôler le processus de révision des valeurs locatives foncières ?

Le décret 2013 – 993 du 7 novembre 2013 a fixé les modalités de création et de fonctionnement de deux nouveaux organismes chargés de cette mission, à savoir :

- la Commission Départementale des Valeurs Locatives de Locaux Professionnels (CDVLLP),
- et la Commission Départementale des Impôts Directs Locaux (CDIDL).

Les membres de ces commissions devaient être désignés dans le mois de publication du décret précité, soit au plus tard le 9 décembre 2013 en vue du début de leur activité début 2014 pour 2015.

La réponse ministérielle TRILLARD (Sénat 3 avril 2014) a informé que, compte tenu de certaines difficultés liées notamment à la tenue des municipales de 2014, la constitution de ces organismes serait décalée après cette campagne.

Sachant que la réponse ministérielle TRILLARD devra être validée par une loi, ceci entraîne de fait le décalage de la révision des valeurs locatives foncières après 2015, c'est-à-dire concrètement :

- sur les avis d'imposition 2016 pour les Taxes Foncières,
- et sur les avis d'imposition 2017 pour la Cotisation Foncière des Entreprises.

- La quatrième loi de finances rectificative pour 2010 avait prévu que les locataires de locaux professionnels devraient, à compter du 1^{er} janvier 2014, faire figurer avec leur déclaration de résultats, les indications voulues pour l'ensemble des locaux qu'ils occupaient dans le cadre du présent texte. mais l'arrêté prévu n'a pas été publié avant la date limite de dépôt des déclarations professionnelles (2035,2031...) au mois de mai 2014.
- Par ailleurs, la mise en place d'EDI-REQUETE, initialement prévue au 12 février 2014, a dû être reportée pour raisons techniques.

- La mise à jour BOFIP du 23 mai 2014 (BOI-BIC-DECLA-30-60-30-10, §161 et 235) a commenté le dispositif qui ne deviendra applicable qu'à compter de la publication des textes d'application définitifs ; cette mise à jour a précisé que la nouvelle déclaration DECLOYER :
 - devra être établi sur un document spécifique (identifiants TDFC FL/CF) distinct de la déclaration de résultats,
 - et obligatoirement dématérialisée.
- Il est prévu à l'heure actuelle (c'est-à-dire à la date à laquelle le présent document est publié) que les textes d'application devraient paraître en 2014 pour un envoi de DECLOYER plus tard le 31 décembre 2014.

Cette révision des valeurs locatives ne concerne-t-elle que les locaux professionnels ?

OUI : pour l'instant.

NON, pour l'avenir :

car elle s'étendra également aux logements d'habitation ; il est en effet prévu une expérimentation en 2015 dans cinq départements pilotes après quoi un rapport d'exploitation devrait être remis par le Gouvernement au Parlement au plus tard le 30 septembre 2015.

La valeur locative des locaux d'habitation sera établie à partir des données du marché locatif, lui-même tributaire de certains paramètres tels que la situation géographique du bien, sa superficie,mais ceci relève d'un autre domaine... qui ne concerne pas la présente note.

Collection UNASA - Flash
 Directeur de publication : Béchir CHEBBAH
 Rédacteur : Patrick POLI
 UNASA 02/2014

Les textes lus au cours du 2nd trimestre 2014... et que vous souhaitez retrouver rapidement

Newsletters présentes dans ce flash :

→ [Newsletter 8/2014](#)
→ [Newsletter 9/2014](#)

→ [Newsletter 10/2014](#)
→ [Newsletter 11/2014](#)

→ [Newsletter 12/2014](#)
→ [Newsletter 13/2014](#)

GÉNÉRALITÉS

- Renforcement des obligations comptables et du contrôle des comptes des comités d'entreprise → [Newsletter 8/2014](#)
- Loi ALUR sur l'immobilier → [Newsletter 10/2014](#)
- Conseil de la simplification pour les entreprises : premières normes de simplification proposées → [Newsletter 9/2014](#)
- Réforme du droit des entreprises en difficulté → [Newsletter 9/2014](#)
- Coefficient d'érosion monétaire 2012/2013 → [Newsletter 10/2014](#)
- Réduction ou suppression des frais d'immatriculation au RCS → [Newsletter 11/2014](#)
- Loi relative à la Consommation dite « Loi HAMON » avec attente de nombreux textes d'application → [Newsletter 12/2014](#)
- Financement Participatif : cadre juridique, mais attente des textes d'application → [Newsletter 12/2014](#)
- Session extraordinaire du Parlement à compter du 1^{er} juillet 2014 pour l'examen plusieurs projets de loi → [Newsletter 13/2014](#)
- Précisions concernant les mesures en faveur du développement de l'offre de logements → [Newsletter 13/2014](#)
- Nouvelle carte des 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville, liste à confirmer par décret en octobre 2014 → [Newsletter 13/2014](#)
- Développement de l'entrepreneuriat dans le secteur culturel en France : rapport remis au gouvernement le 25 juin 2014 → [Newsletter 13/2014](#)
- Prévention des difficultés des entreprises et des procédures collectives : décret d'application du 30 juin 2014 → [Newsletter 13/2014](#)
- Chiffres utiles en matière d'indice du coût de la construction, de loyers commerciaux ou de loyers des activités tertiaires au premier trimestre 2014 → [Newsletter 13/2014](#)

FISCALITÉ GÉNÉRALE

- Barèmes 2014 d'avantages en nature et allocations forfaitaires pour frais des salariés → [Newsletter 8/2014](#)
- Paiement du deuxième tiers d'Impôt sur le Revenu au 15 mai 2014 → [Newsletter 9/2014](#)
- Limites d'exonération 2014 de la contribution patronale pour les titres restaurant et les chèques vacances → [Newsletter 9/2014](#)
- Précisions sur les réductions d'impôts « Madelin » → [Newsletter 10/2014](#)
- Date limite de télétransmission des déclarations fiscales des entreprises reportée du 15 mai au 20 mai 2014 → [Newsletter 10/2014](#)
 - mais à l'avenir 15 mai pour les entreprises clôturant l'exercice au 31 décembre → [Newsletter 12/2014](#)
- Comptabilités informatisées :
 - précisions en cas de contrôle fiscal → [Newsletter 10/2014](#)
 - nouvelles précisions sous forme de Questions/Réponses → [Newsletter 12/2014](#)
- Crédit d'Impôt Apprentissage : aménagements pour les exercices 2013 et 2014 → [Newsletter 10/2014](#)
- CICE :
 - obligations déclaratives précisées → [Newsletter 10/2014](#)
 - comment a été dépensé le CICE ? Mission d'information → [Newsletter 12/2014](#)
 - comptabilisation et modalités d'application établies par les organismes représentatifs des Experts-Comptables et des Commissaires aux Comptes → [Newsletter 12/2014](#)
- Barèmes forfaitaires kilométriques pour 2013 (BNC ou salariés) : publication de l'arrêté confirmant officiellement les dispositions déjà publiées par l'Administration Fiscale le 27/3/2014 → [Newsletter 11/2014](#)
- Barème de l'impôt sur le revenu pour les ménages les plus modestes avec réduction d'impôt de 350 € pour un célibataire et 700 € pour un couple → [Newsletter 11/2014](#)
- « Pacte DUTREIL » : réduction de droits sur les donations d'entreprise → [Newsletter 11/2014](#)
- Fraude fiscale : adoption du Plan National contre la fraude fiscale et sociale pour 2014 et 2015 → [Newsletter 11/2014](#)

- Projet de Loi de Finances Rectificative 2014 déposé auprès de l'Assemblée Nationale → [Newsletter 12/2014](#)
- Nouvelles obligations des fabricants et diffuseurs de logiciels de comptabilité ou de systèmes de caisse pour lutter contre la fraude → [Newsletter 12/2014](#)
- Contrôle fiscal « citoyen » destiné à instaurer un climat de confiance entre l'entreprise vérifiée et les vérificateurs → [Newsletter 12/2014](#)

- Mise à jour de la base BOFIP le 6 juin 2014 des commentaires administratifs concernant la taxe sur plus-values immobilières élevées → [Newsletter 13/2014](#)
- Vente d'immeubles : taux, abattements et exonérations applicables à compter du 1^{er} juin 2014 → [Newsletter 13/2014](#)
- Rapport pour 2013 du Comité de l'abus de droit fiscal → [Newsletter 13/2014](#)

FISCALITÉ BNC

- Parution du barème carburant « dit aussi BIC » applicable à 2013 → [Newsletter 9/2014](#)
- Frais de véhicule applicables pour 2013 selon le barème pour les BNC avec publication de l'arrêté confirmant officiellement les dispositions déjà publiées par l'Administration Fiscale le 27/3/2014 → [Newsletter 11/2014](#)

TVA ET AUTRES TAXES PROFESSIONNELLES

- TVA : modification du formulaire de demande de remboursement pour les assujettis en dehors de l'Union Européenne → [Newsletter 11/2014](#)
- CVAE : dépôt des relevés d'acompte 1329 AC 16/6 et 15/9/2014 → [Newsletter 11/2014](#)
- Valeurs locatives foncières des locaux professionnels :
 - report à 2016 et 2017 → [Newsletter 9/2014](#)
 - parution du nouveau formulaire DECLOYER, uniquement télé transmissible à utiliser après publication des textes d'application définitifs → [Newsletter 12/2014](#)
- Taxe sur les salaires : précisions du 16 juin 2014 concernant les subventions non prises en compte pour le calcul du rapport d'assujettissement à TVA (cas des assujettis partiels) → [Newsletter 13/2014](#)

SOCIAL

- Compte personnel de la prévention de pénibilité : premières propositions → [Newsletter 8/2014](#)
- Publication de la Loi sur la formation professionnelle, l'emploi et les relations collectives de travail → [Newsletter 8/2014](#)
- Possibilité de transaction après une rupture conventionnelle de CDI → [Newsletter 8/2014](#)
- Professions libérales : création d'une nouvelle cotisation conventionnelle pour financer le paritarisme et le dialogue social → [Newsletter 8/2014](#)
- Professions indépendantes dont les professions libérales :
 - les nouveautés de la DSI applicable à l'exercice 2013 → [Newsletter 8/2014](#)
 - campagne DSI 2014 dépôts avant les 20/5 ou 10/6/2014 → [Newsletter 9/2014](#)
 - report aux 25/6/2014 en cas de télétransmission → [Newsletter 12/2014](#)
- Pacte de Responsabilité et de Solidarité : présentation des mesures sociales prévues pour 2015 et 2016 → [Newsletter 9/2014](#)
- Procédures Collectives : règles d'accompagnement social des salariés → [Newsletter 9/2014](#)
- Exonération « embauche en ZRU » : précisions sur la déclaration des salariés → [Newsletter 9/2014](#)
- 150 propositions pour l'Emploi des Jeunes → [Newsletter 10/2014](#)
- Nouvelles conditions d'attribution de la PAJE et du complément familial → [Newsletter 10/2014](#)
- Nouvelle convention d'assurance-chômage : signature → [Newsletter 11/2014](#)
- Assurance Vieillesse :
 - assouplissement des conditions de prise en compte des périodes de congé maternité et d'adoption → [Newsletter 12/2014](#)
 - précision de la CNAV sur les conditions d'attribution des majorations de durée d'assurance vieillesse au titre des enfants → [Newsletter 12/2014](#)
- Versement de transport : information de l'URSSAF sur les modifications applicables à compter du 1^{er} juillet 2014 → [Newsletter 12/2014](#)
- Présentation du projet de loi de financement rectificative de la sécurité sociale 2014 → [Newsletter 13/2014](#)
- Grande Conférence Sociale des sept et 8 juillet 2014 : Ordre du Jour → [Newsletter 13/2014](#)
- Régime de prévoyance : fin au 30 juin 2014 du délai de mise en conformité accordé aux régimes institués avant le 12 janvier 2012 → [Newsletter 13/2014](#)
- Rappel de l'URSSAF concernant l'assujettissement à l'assurance-chômage et à l'AGS des rémunérations des salariés de 65 ans et plus → [Newsletter 13/2014](#)
- Entreprises d'Outre-Mer : formule de calcul des exonérations sociales applicables pour les salaires versés au premier semestre 2014 ; pour la période ultérieure attente de la décision de la Commission Européenne → [Newsletter 13/2014](#)
- Fixation des seuils de dématérialisation à compter du 1^{er} octobre 2014 pour la déclaration et le paiement des cotisations sociales → [Newsletter 13/2014](#)
- Emplois d'apprentis : barème des cotisations dues pour 2014 → [Newsletter 13/2014](#)

À CHACUN SA PROFESSION

Agents d'assurances

- Modification des statuts de la CAVAMAC → [Newsletter 8/2014](#)

- Précisions de l'Administration concernant les professionnels ayant pu et voulu opter pour les Traitements et Salaires au titre de leurs Commissions et souhaitant bénéficier de l'adhésion à un CGA pour leurs courtages accessoires → [Newsletter 12/2014](#)

Avocats

- Modification du règlement intérieur national de la profession → [Newsletter 11/2014](#)
- Création d'un Ordre National des Avocats destiné à remplacer à la fois le Conseil National des Barreaux et la Conférence des Bâtonniers → [Newsletter 11/2014](#)

- Demande d'alignement de la possibilité de récupération de la TVA sur honoraires d'avocats pour les particuliers, au moins dans le cadre d'un litige entreprise/particulier → [Newsletter 13/2014](#)

Avoués

- Premier bilan de la suppression de leur profession compte tenu de sa fusion avec celle d'avocat → [Newsletter 12/2014](#)

Biologistes médicaux

- Conditions de remplacement par les internes en médecine et pharmacie → [Newsletter 12/2014](#)

Chirurgiens-dentistes

- Obligation de s'aligner en matière de durée de travail à temps partiel sur l'accord du 28/2/2014 (convention collective des cabinets dentaires) → [Newsletter 13/2014](#)

Commissaires aux comptes

- Précisions gouvernementales sur l'obligation de révéler des faits délictueux → [Newsletter 10/2014](#)

- Invalidation de la convention collective nationale des experts-comptables et commissaires aux comptes pour ce qui est du forfait jours → [Newsletter 11/2014](#)

Experts-comptables

- Résultats de l'enquête sur les salaires 2013 → [Newsletter 8/2014](#)
- Présentation d'une Ordonnance visant à faciliter les créations de sociétés d'expertise comptable ou de prise de participation dans leur capital → [Newsletter 9/2014](#)

- Assouplissement des conditions de détention du capital des sociétés d'expertise comptable → [Newsletter 10/2014](#)
- Invalidation de la convention collective nationale des experts-comptables et commissaires aux comptes pour ce qui est du forfait jours → [Newsletter 11/2014](#)

Huissiers de justice

- Modification des textes concernant le recouvrement des cotisations relatives à la garantie professionnelle et le tarif des prestations en matière civile et commerciale → [Newsletter 13/2014](#)

- Extension de l'avenant « grille des salaires » comportant notamment la suppression des différences de rémunération entre hommes et femmes → [Newsletter 13/2014](#)

Infirmiers

- Débat sur le maintien ou non de l'Ordre → [Newsletter 10/2014](#)

Médecins

- PTMG : répartition régionale des 400 postes prévus pour 2014 → [Newsletter 8/2014](#)
- PTMG : fixation du montant des honoraires complémentaires dans les DOM pour les contrats types → [Newsletter 11/2014](#)

- Zones déficitaires en soins : précisions sur les exonérations fiscales applicables et confirmation de l'application de celles-ci aux médecins régulateurs → [Newsletter 13/2014](#)

Moniteurs de ski

- Adoption par le Sénat d'une réforme du système de solidarité interprofessionnelle de la profession → [Newsletter 10/2014](#)

Notaires

- Modification du régime spécial de retraite des clercs et employés d'Études
→ [Newsletter 13/2014](#)

Paramédicaux

- Approbation des modifications de statuts de la section professionnelle à la CARPIMKO → [Newsletter 11/2014](#)

Professions de santé

- Contrôle par les Ordres Professionnels des insuffisances professionnelles de leurs membres → [Newsletter 12/2014](#)