

# LA MISE À JOUR PERMANENTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

## LA DÉCLARATION DES LOYERS

*Nouveautés applicables à compter de la campagne 2018*

- Quand déclarer ?
- Comment déclarer ?
- Que déclarer ?

**Dernière mise à jour : mars 2018**

## SOMMAIRE

<b>La révision des valeurs locatives des locaux professionnels</b> .....	3
<b>1. Qu'est-ce qu'une valeur locative cadastrale ?</b> .....	3
<b>2. Quels sont les nouveaux paramètres d'évaluation des locaux professionnels ?</b> .....	3
<b>3. Qu'est-ce que la mise à jour permanente des valeurs locatives ?</b> .....	3
<b>4. Pourquoi une déclaration des loyers ?</b> .....	3
<b>La déclaration des loyers</b> .....	4
<b>1. Qui est concerné par l'obligation déclarative ?</b> .....	4
<b>2. Pour quels locaux ?</b> .....	4
<b>3. La déclaration des loyers est-elle obligatoire ?</b> .....	4
<b>4. Cette déclaration va-t-elle changer immédiatement le montant de votre impôt ?</b> .....	4
<b>Quand déclarer ?</b> .....	5
<b>1. Dates d'ouverture des services EDI-Requête et EDI-TDFC</b> .....	5
▶ <i>La requête auprès de l'administration fiscale via EDI-Requête</i> .....	5
▶ <i>La déclaration des loyers via EDI-TDFC</i> .....	5
<b>2. Date limite de dépôt de la déclaration des loyers</b> .....	5
<b>3. Le millésime des loyers à déclarer</b> .....	5
<b>Comment déclarer ses loyers ?</b> .....	6
<b>Comment identifier son local ?</b> .....	7
<b>1. La référence d'obligation fiscale du déclarant : la « Rof »</b> .....	7
<b>2. Les identifiants fonctionnels du local</b> .....	7
<b>3. Le descriptif du local</b> .....	7
<b>4. Comment identifier les différents locaux situés à une même adresse ?</b> .....	9
<b>5. Je n'arrive pas à identifier mon local dans la liste restituée par la DGFIP</b> .....	9
▶ <i>L'adresse transmise ne correspond pas à l'adresse que je connais du local</i> .....	9
▶ <i>J'exploite un seul local mais plusieurs invariants sont transmis par la DGFIP</i> .....	9
<b>Quels sont les éléments à déclarer par l'exploitant ?</b> .....	10
<b>1. La situation d'occupation du local</b> .....	10
<b>2. Le montant du loyer annuel pour chaque local loué</b> .....	10
<b>Les différents modes d'occupation du local</b> .....	12
<b>Comment déclarer si ?</b> .....	13
<b>1. Comment déclarer si au moment de la déclaration, le montant du loyer de l'année n'est pas encore connu ?</b> .....	13
<b>2. Comment déclarer si j'occupe plusieurs locaux professionnels sous un bail unique ?</b> .....	13
▶ <i>Vous exploitez plusieurs locaux, de même utilisation, de même surface et situés à la même adresse sous un bail unique : le montant du loyer doit être réparti en fonction du nombre de locaux</i> .....	13
▶ <i>Vous exploitez plusieurs locaux, de même utilisation, de surfaces différentes et situés à la même adresse sous un bail unique : le montant du loyer doit être réparti au prorata des surfaces de ces locaux</i> .....	13
▶ <i>Vous exploitez plusieurs locaux, d'utilisation et de surfaces différentes et situés à la même adresse sous un bail unique : si le détail figurant sur votre bail confronté aux informations transmises par l'administration (catégorie et surface) ne vous permettent pas de ventiler les loyers sur les différents locaux, il est possible de répartir le montant du loyer au prorata des surfaces de ces locaux</i> .....	14
<b>3. Comment déclarer si je suis propriétaire du local professionnel que j'exploite ?</b> .....	15
<b>4. Comment déclarer si j'occupe le local professionnel à titre gratuit ?</b> .....	15
<b>5. Comment déclarer si je sous-loue le local professionnel que j'exploite ?</b> .....	15
<b>6. Comment déclarer si je quitte mon local en cours d'année ?</b> .....	15
<b>7. Comment déclarer si le bail est mixte (partie habitation et partie professionnelle) ?</b> .....	16
<b>8. Comment déclarer si le bail prévoit une clause de loyer spécifique ?</b> .....	16
<b>9. Comment déclarer si le service EDI-Requête ne restitue pas tous les locaux occupés par mon entreprise ?</b> .....	16

# LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

---

## 1. Qu'est-ce qu'une valeur locative cadastrale ?

La valeur locative cadastrale d'un bien sert de base de calcul aux impôts directs locaux. Elle représente le niveau de loyer qui peut potentiellement être tiré d'un bien.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la valeur locative des locaux commerciaux ou à usage professionnel est calculée selon les principes définis par l'[article 1498](#) du code général des impôts (CGI). Ainsi, tous les locaux professionnels entrant dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) et évalués selon une grille tarifaire, disposent d'une nouvelle valeur locative qui est égale au produit de sa surface pondérée par un tarif au mètre carré, éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation.

## 2. Quels sont les nouveaux paramètres d'évaluation des locaux professionnels ?

Les valeurs locatives des locaux professionnels sont dorénavant assises sur des valeurs calculées à partir de loyers réels constatés. Chaque local est rattaché à l'une des 38 catégories de locaux fixées par décret en fonction de la nature de l'activité principale exercée dans le local, et à un secteur d'évaluation représentant un marché locatif homogène au sein de chaque département.

Des tarifs au mètre carré sont déterminés dans chaque secteur d'évaluation et dans chaque catégorie de locaux, au sein d'un département. Un coefficient de localisation peut être éventuellement appliqué au sein d'un secteur d'évaluation, afin de tenir compte de la situation particulière d'une parcelle d'assise. Il s'applique alors aux tarifs catégoriels de tous les locaux professionnels qui se trouvent sur la parcelle d'assise.

Les grands principes de la RVLLP sont décrits dans la rubrique [Professionnel > Gérer mon entreprise/association > Je suis propriétaire ou je suis occupant d'un local professionnel > Les grands principes de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels](#) du site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

## 3. Qu'est-ce que la mise à jour permanente des valeurs locatives ?

Afin d'éviter de nouveaux écarts entre les valeurs locatives et la réalité du marché locatif, un dispositif de mise à jour permanente des tarifs de chaque catégorie de locaux dans chaque secteur d'évaluation, est prévu par la loi à partir de l'évolution des loyers constatés dans les déclarations déposées par les occupants des locaux professionnels. Cette mise à jour est dite permanente car elle s'applique chaque année.

## 4. Pourquoi une déclaration des loyers ?

Afin de réaliser cette mise à jour permanente des tarifs, une collecte des loyers est réalisée auprès des exploitants occupant des locaux professionnels.

Les tarifs de chaque catégorie de local dans chaque secteur d'évaluation sont mis à jour à partir de l'évolution des loyers constatée annuellement dans les déclarations déposées par les exploitants ([art. 1498 bis du CGI](#)).

# LA DÉCLARATION DES LOYERS

---

## 1. Qui est concerné par l'obligation déclarative ?

Les contribuables soumis aux obligations déclaratives de résultats en matière de fiscalité professionnelle doivent déclarer avec leurs déclarations de résultat, les informations relatives à chacun des locaux dont ils sont locataires au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration ([article 1498 bis du CGI](#)).

Sont concernées les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés et celles soumises à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC / BNC).

## 2. Pour quels locaux ?

Seuls sont concernés les **locaux commerciaux ou professionnels entrant dans le champ de la RVLLP dont les contribuables sont connus par l'administration fiscale comme exploitants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année et pour lesquels ils sont passibles de la cotisation foncière des entreprises (CFE) à la même date.**

À ce stade, ne sont pas tenues par cette obligation de déclaration de loyers :

- les entreprises effectuant leur déclaration de résultats en ligne via leur espace professionnel du site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr). Seules les entreprises utilisant la filière EDI-TDFC sont concernées ;
- les entreprises occupant uniquement des locaux industriels évalués selon la méthode comptable. En effet, ces locaux ne sont pas concernés par la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et donc par la mise à jour permanente ;
- les entreprises pour lesquelles, après requête effectuée (voir paragraphe « Comment déclarer ses loyers » ci-après), aucun local n'est restitué par EDI- Requête.

## 3. La déclaration des loyers est-elle obligatoire ?

Oui, la déclaration est obligatoire conformément à l'article 1498 bis du CGI.

La production tardive ou le défaut de production de la déclaration des loyers sont sanctionnés dans les conditions prévues à l'[article 1729 B du CGI](#). Ainsi, « le défaut de production dans les délais prescrits d'un document qui doit être remis à l'administration fiscale, autre que ceux mentionnés aux articles 1728 et 1729, entraîne l'application d'une **amende de 150 €** ».

L'année 2019 sera la première année de mise en œuvre de la mise à jour permanente. Seront principalement utilisées les déclarations de loyers de la campagne 2018. L'administration fiscale sera donc particulièrement vigilante sur le respect des obligations déclaratives.

## 4. Cette déclaration va-t-elle changer immédiatement le montant de votre impôt ?

Le dispositif de mise à jour permanente n'est pas un dispositif de taxation, mais un processus statistique qui doit permettre de déterminer l'évolution moyenne des loyers des locaux professionnels.

## QUAND DÉCLARER ?

---

### 1. Dates d'ouverture des services EDI-Requête et EDI-TDFC

#### ► *La requête auprès de l'administration fiscale via EDI-Requête*

À compter du 1<sup>er</sup> janvier N, les exploitants « occupants » peuvent récupérer via le service EDI-Requête, la liste et les caractéristiques des locaux connus de l'administration fiscale comme étant occupés par eux au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de dépôt de la déclaration.

#### ► *La déclaration des loyers via EDI-TDFC*

La déclaration des loyers est ensuite faite à l'aide du formulaire Decloyer via la filière EDI-TDFC, filière de transmission EDI des déclarations de résultats et des liasses fiscales.

### 2. Date limite de dépôt de la déclaration des loyers

La date limite de dépôt de la déclaration est la **même que la date limite de dépôt de la déclaration de résultats**, dont les règles sont présentées dans la rubrique [Professionnel > Gérer mon entreprise/association > Je déclare et je paie les impôts de mon entreprise > Imposition des résultats](#) du site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

Depuis la campagne 2017, un **délai supplémentaire de 15 jours calendaires** au-delà de la date limite de dépôt des déclarations<sup>1</sup> est accordé aux utilisateurs des téléprocédures en mode EDI (TDFC) et EFI (déclaration en ligne) pour télétransmettre leur déclaration de résultats et ses annexes. Le délai supplémentaire s'applique aussi à la déclaration des loyers Decloyer.

### 3. Le millésime des loyers à déclarer

Les contribuables soumis aux obligations déclaratives de résultats en matière de fiscalité professionnelle doivent mentionner sur leurs déclarations de résultats les informations relatives à chacun des locaux dont ils sont **locataires au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de dépôt de la déclaration**.

En conséquence,

- si la déclaration de loyers est souscrite en année N, les loyers à déclarer sont ceux de l'année N ;
- si la déclaration de loyers est souscrite en année N+1, les loyers à déclarer sont ceux de l'année N+1.

---

1 Voir [BOFiP](#).

## COMMENT DÉCLARER SES LOYERS ?

La collecte des loyers s'effectue à l'aide d'un formulaire annexe à la déclaration de résultats et uniquement par télé-procédure EDI.

### **Rappels sur les télé-procédures EDI**

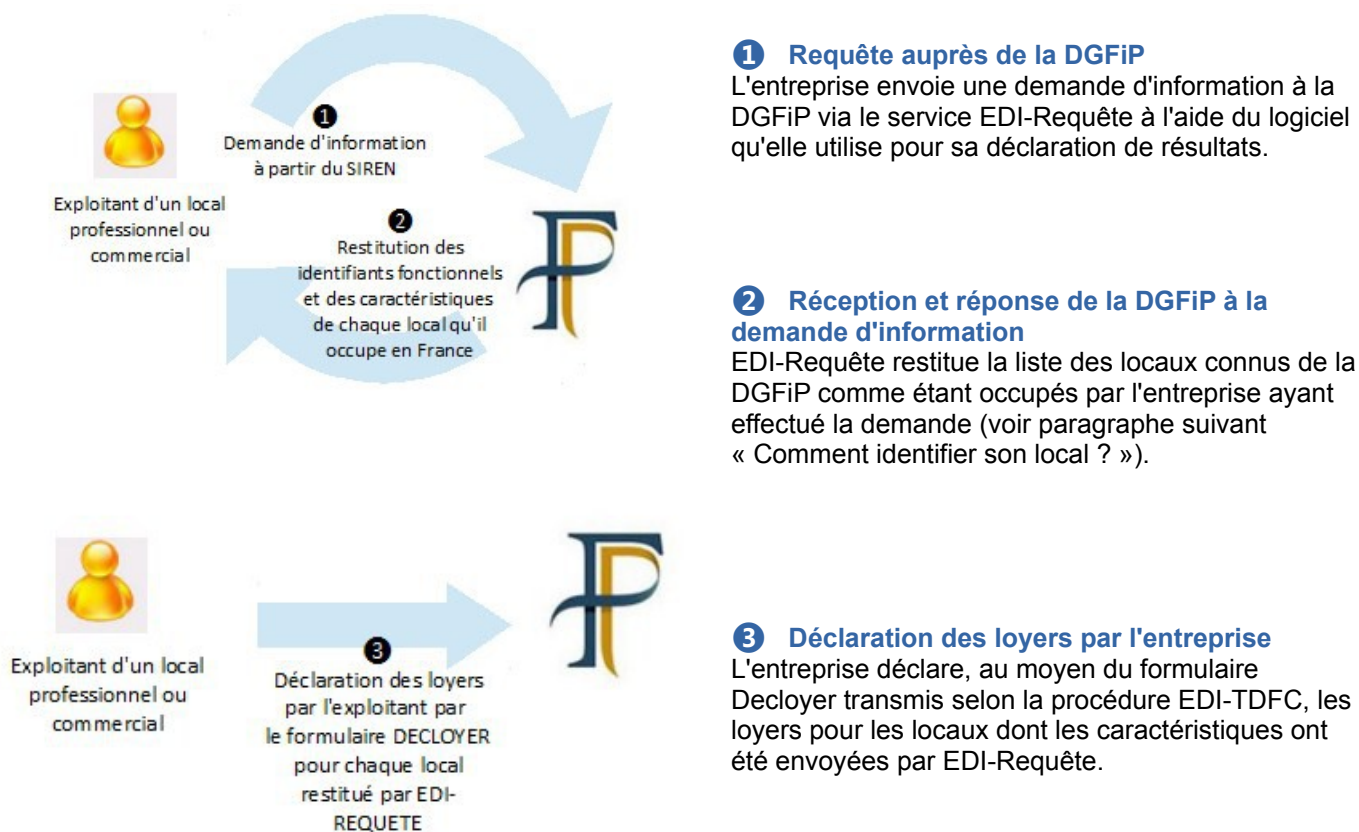
À de rares exceptions, les entreprises qui utilisent la procédure EDI-TDFC n'effectuent pas elles-mêmes l'envoi et la réception des fichiers informatiques déclaratifs. Ces opérations techniques sont effectuées pour leur compte par leur prestataire comptable (expert-comptable, organisme agréé....), via un partenaire EDI habilité par l'administration.

De ce fait, toutes les opérations de réception et d'envoi de données, à destination et issues de l'entreprise, décrites dans le présent document, sont prises en charge en pratique par le prestataire comptable.

Le partenaire EDI doit avoir signé une convention avec la DGFIP et l'éditeur de logiciel doit avoir adapté son logiciel pour afficher les informations relatives aux locaux transmises par la DGFIP et permettre la déclaration des loyers.

*Les informations utiles à la transmission des données en mode EDI sont disponibles dans la rubrique [Partenaire > Partenaires EDI](#) du site [impots.gouv.fr](#).*

La déclaration des loyers comporte trois grandes phases :



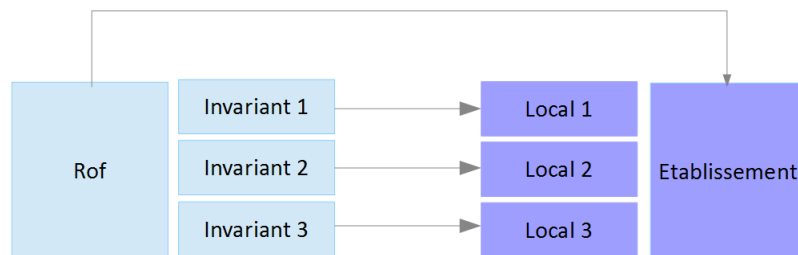
## COMMENT IDENTIFIER SON LOCAL ?

Pour chaque local occupé par un même exploitant, les informations renvoyées à l'exploitant sont les suivantes :

### 1. La référence d'obligation fiscale du déclarant : la « Rof »

La référence d'obligation fiscale du déclarant est un identifiant définissant les obligations fiscales à respecter par ce déclarant : la première partie de cette référence doit être la valeur « CFE », suivie de la seconde comportant un à cinq caractères numériques.

À chaque Rof correspond donc une obligation fiscale « CFE » pour un établissement donné, et cet établissement peut comprendre un ou plusieurs locaux :



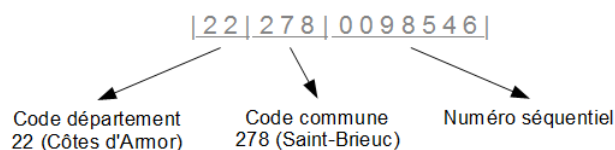
### 2. Les identifiants fonctionnels du local

Deux identifiants fonctionnels du local sont transmis :

- l'**invariant du local**, identifiant fonctionnel attribué automatiquement par le système d'information de la DGFIP à chaque local lors de sa création, qui sert de lien entre les fichiers fonciers et les applications de gestion de la fiscalité professionnelle.

Il est composé des éléments suivants : code département sur 2 caractères ; code commune sur 3 caractères ; numéro séquentiel sur 7 caractères.

Exemple :



- et la **référence du local** utilisée par l'administration pour sécuriser les échanges (identifiant technique du local de 32 caractères alphanumériques).

### 3. Le descriptif du local

Le descriptif du local est destiné à faciliter l'identification des locaux occupés par l'entreprise.

Il indique :

- l'adresse du local connue par l'administration fiscale ;
- le nom du propriétaire du local ;

Il peut arriver lors de la restitution que le nom du propriétaire soit égal à « null ». Deux raisons peuvent être à l'origine de cette restitution :

- soit le propriétaire est une personne pour laquelle aucune communication n'est faite sur son identité en raison de son statut ;
  - soit le système d'information de la DGFIP ne détient pas toutes les informations d'identification de la personne et permettant de l'authentifier (par exemple, cas lorsque le propriétaire connu de la DGFIP a déclaré être propriétaire de son local sans renseigner son numéro SIREN) ;
- des précisions complémentaires :
    - indication des bâtiments, entrée et niveau, sous la forme par exemple « A/01/00 »,
    - numéros de lots de copropriété,
    - situation du local en en sous-sol, ou en « parking »,
    - occupation partielle ou totale du local.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, des informations supplémentaires liées à la RVLLP sont transmises au télédéclarant :

- la **catégorie révisée** du local professionnel qui tient compte de sa nature, sa destination, son utilisation et ses caractéristiques physiques. La catégorie est déterminée, par son propriétaire, en fonction de l'activité principale exercée dans le local. Il existe 38 catégories de locaux et une catégorie pour les locaux dits exceptionnels dont les caractéristiques sortent de l'ordinaire.
  - Les locaux classés dans une des 38 catégories sont évalués par application de la grille tarifaire, c'est-à-dire que leur valeur locative est égale au produit de la surface pondérée du local et du tarif correspondant à la catégorie de ce local au sein du secteur d'évaluation de situation du bien, le cas échéant majoré ou minoré d'un coefficient de localisation ;
  - pour les autres locaux évalués par appréciation directe et classés dans la catégorie « local exceptionnel » (« EXC1 »), la valeur locative est déterminée par application d'un pourcentage de 8 % à la valeur vénale du bien, le cas échéant minorée d'un abattement pour affectation au service public ;
- et la **consistance du local** : la surface d'un local professionnel est répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local pour l'activité exercée dans les lieux. Cinq types de surface sont restituées :
  - les parties principales (« P1 ») correspondent aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à laquelle le local est totalement ou principalement affecté ;
  - les parties secondaires couvertes (« P2 ») et non couvertes (« P3 ») correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible ;
  - les espaces de stationnement couverts (« PK1 ») et non couverts (« PK2 ») correspondent à des aires de stationnement et de parking.

Attention : dans le cas d'une occupation partielle d'un local par un exploitant, les surfaces correspondent aux surfaces totales du local possédé par le propriétaire et non à la surface louée par le(s) exploitant(s) occupant le local. L'exploitant est imposé à la CFE uniquement sur les surfaces louées.



#### 4. Comment identifier les différents locaux situés à une même adresse ?

En cas de pluralité de locaux à une même adresse, il est possible que certains d'entre eux correspondent à des espaces de stationnement, des caves ou des box. Dans ce cas, l'information figure normalement sur le fichier transmis par EDI-Requête.

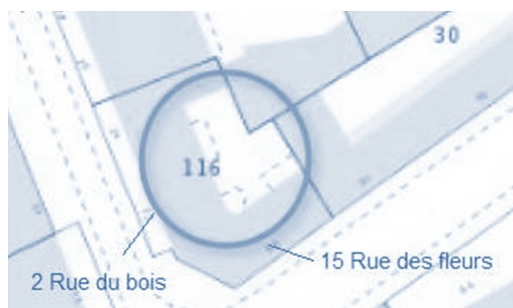
L'information du ou des lots de copropriété est également communiquée si celle-ci existe. Dans ce cas, il convient de se reporter au bail dont vous disposez pour repérer le local concerné.

#### 5. Je n'arrive pas à identifier mon local dans la liste restituée par la DGFIP

##### ► L'adresse transmise ne correspond pas à l'adresse que je connais du local

Chaque local possède une adresse principale et potentiellement une ou plusieurs adresses secondaires :

- l'**adresse principale** correspond à l'adresse du local prise en compte dans les fichiers fonciers : c'est l'adresse déclarée par le propriétaire du local lors de sa construction,
- la ou les **adresses secondaires** correspondent aux adresses de sa parcelle d'assise s'il en existe et si elles sont différentes de l'adresse principale.



Par exemple, le local 222780098546 est situé sur la parcelle 278 AB 116 qui possède deux adresses : 15 rue des Fleurs et 2 rue des Bois. Le local possède donc deux adresses :  
- une adresse principale : 15 rue des Fleurs,  
- une adresse secondaire : 2 rue des Bois.

Seule l'adresse principale est transmise par EDI-Requête.

##### ► J'exploite un seul local mais plusieurs invariants sont transmis par la DGFIP

Pour un même local, EDI-Requête peut transmettre plusieurs lignes au déclarant. Cette restitution « multiple » s'explique par la différence de vision du local entre le déclarant, le service du cadastre et le service des impôts des entreprises.

*Exemple d'un magasin exploité par un fleuriste. À l'étage de sa boutique, il utilise une partie de son local à des fins administratives. Au rez-de-chaussée, se trouvent sa boutique et au sous-sol un lieu de stockage.*

- **Pour l'exploitant**, il s'agit d'un seul et même local puisqu'il l'exploite en totalité et le loue au même propriétaire sous un bail unique.
- **Pour le service du cadastre**, il s'agit en réalité de trois locaux différents ayant chacun un invariant propre. En effet, les trois locaux ont des situations différentes :
  - le premier invariant correspond au local situé au premier étage ;
  - le deuxième invariant correspond au local situé au rez-de-chaussée ;
  - le troisième invariant correspond au local situé au sous-sol.
- **Pour le service des impôts des entreprises**, il s'agit d'un seul établissement où est exercée l'activité commerciale à une seule adresse.

## QUELS SONT LES ÉLÉMENTS À DÉCLARER PAR L'EXPLOITANT ?

---

Pour chaque local loué, il est demandé aux exploitants de fournir des informations relatives à l'occupation et au montant du loyer.

### 1. La situation d'occupation du local

La situation d'occupation est celle au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de dépôt de la déclaration.

Le déclarant doit choisir, comme mode d'occupation du local, l'une des situations suivantes :

- propriétaire occupant,
- occupation à titre gratuit,
- locataire,
- local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration,
- local inconnu de l'entreprise, si le déclarant ne connaît pas le local,
- locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes,
- local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif.

Si, à partir du Siren de l'entreprise, EDI-Requête transmet une liste des locaux connus de la DGFIP comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande, **le mode d'occupation du local doit obligatoirement être renseigné.**

En effet, des contrôles de cohérence sont réalisés sur les données transmises dans le formulaire Decloyer : « Lorsque une donnée est transmise pour une ligne du formulaire Decloyer, le système vérifie que les données « Référence du local », « Invariant du local » et « Mode d'occupation du local » de cette même ligne sont servies. »

**Nouveauté** : la transmission du détail relatif à la catégorie et la surface des locaux connus par la DGFIP est de nature à améliorer l'identification des locaux. En cas de pluralité de locaux exploités sous un bail unique, il devrait en effet être plus aisé de répartir le bail local par local par proratisation des surfaces.

La DGFIP portera une attention particulière à ces situations : la mise en œuvre effective de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels implique une progression dans la qualité des données déclarées dans le cadre de la mise à jour permanente.

### 2. Le montant du loyer annuel pour chaque local loué

**Le déclarant a l'obligation de déclarer les loyers des seuls locaux restitués par EDI-Requête.**

L'exploitant doit déclarer, pour chaque local loué au 1<sup>er</sup> janvier de l'année du dépôt de la déclaration, le **loyer annuel**, à savoir le loyer de l'année en cours. Le **montant du loyer doit être indiqué hors taxes, hors charges et pour l'année civile** (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre N).

En cas d'occupation partielle du local, c'est-à-dire dans les cas où, au sein d'un même local appartenant à un même propriétaire, plusieurs exploitants exercent leur activité professionnelle, **un local par exploitant est restitué par EDI-Requête.**

**L'exploitant déclare le loyer qu'il paye, sans considération de la surface qu'il occupe.**

### **IMPORTANT**

Les données qui peuvent être transmises à la DGFIP via le formulaire Decloyer sont les suivantes :

- référence du local,
- invariant du local,
- mode d'occupation du local,
- montant du loyer,
- date de fin d'occupation du local,
- précision sur l'adresse du local,
- nouveau propriétaire du local.

**Les seules données devant être obligatoirement renseignées par l'occupant du local sont le mode d'occupation du local et le montant du loyer lorsque le mode d'occupation transmis est « LOC » (locataire).**

La référence et l'invariant du local doivent être obligatoirement transmis et sans aucune modification. En effet, des contrôles de cohérence sont réalisés entre les données transmises dans le formulaire Decloyer :

- si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « LOC » (locataire), le système vérifie alors que la donnée « Montant du loyer du local » est servie ;
- si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « MLO » (local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif), le système n'effectue alors aucun contrôle sur la donnée « Montant du loyer du local », la donnée étant facultative pour la valeur « MLO » ;
- si la donnée « Mode d'occupation du local » prend une valeur différente de « LOC » (locataire) ou de « MLO » (local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif), la donnée « Montant du loyer du local » ne doit pas être servie.

**Il n'existe donc aucune obligation de saisir le numéro Siren du propriétaire du local. Si la saisie de cette donnée est demandée, il s'agit d'un contrôle présent dans le logiciel comptable de l'éditeur.**

#### **Rappel sur les contrôles Decloyer**

Contrôle 040 : le système vérifie que l'invariant du local transmis par la DGFIP n'a pas été modifié.

Contrôle 041 : pour un local donné, il est vérifié que la référence, l'invariant et le mode d'occupation du local sont bien déclarés. Le montant du loyer doit être obligatoirement transmis dans le cas où le déclarant est locataire de ce local et uniquement dans ce cas. Toutefois, si le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif, le montant du loyer peut être déclaré si nécessaire.

Pour plus d'informations, consultez :

[impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) > Partenaire > Partenaires EDI > Cahier des charges EDI-TDFC

## LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION DU LOCAL

Mode d'occupation du local			Montant du loyer du local	
<b>Locataire</b>	LOC	Locataire du local au 1 <sup>er</sup> janvier N ou le local est occupé au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année du dépôt de la déclaration, mais l'entreprise a quitté le local au cours de l'année : l'entreprise précise alors la <b>date de fin d'occupation du local</b> et le montant du loyer annuel. Idem en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année.	<b>Saisie obligatoire</b>	Le montant pourra être égal à « 0 » ou tout autre montant supérieur
<b>Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif</b>	MLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>loyers ou redevances acquittés par les occupants usufruitiers, emphytéotes, preneurs à bail à construction ou titulaires d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) du domaine public ;</li> <li>loyers acquittés pour les locaux loués à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, et subventionnés par une collectivité territoriale ;</li> <li>loyers ou redevances acquittés par les occupants liés par un crédit-bail, une location-gérance, une concession de service public ou un affermage.</li> </ul>	<b>Saisie facultative</b>	
<b>Propriétaire-occupant</b>	POC	L'exploitant est aussi le propriétaire du local.	<b>Saisie interdite</b>	La donnée <b><u>ne doit pas être transmise</u></b>  Toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 »
<b>Occupation à titre gratuit</b>	OTG	L'exploitant occupe son local à titre gratuit.		
<b>Local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration</b>	LNO	Si le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant celle du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1 <sup>er</sup> janvier de l'année de la déclaration : le déclarant précise qu'il connaît ce local mais qu'il n'est pas occupé l'année de la déclaration.		
<b>Local inconnu de l'entreprise</b>	INC	Si le local restitué est inconnu de l'entreprise.		
<b>Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes</b>	DIF	<p>La transmission du détail relatif à la catégorie et la surface des locaux connus par la DGFIP est de nature à améliorer l'identification des locaux. En cas de pluralité de locaux exploités sous un bail unique, il devrait en effet être plus aisé de répartir le bail local par local par proratisation des surfaces.</p> <p>Pour plus d'informations sur les modalités pratiques de déclaration, consulter le § 2 de la rubrique « Comment déclarer si ? » ci-dessous.</p> <p><b>Ce motif ne doit être utilisé que lorsque il est impossible de ventiler le montant du loyer en fonction des locaux restitués par la DGFIP.</b></p>		

## COMMENT DÉCLARER SI ?

---

### 1. Comment déclarer si au moment de la déclaration, le montant du loyer de l'année n'est pas encore connu ?

En tant qu'exploitant du local professionnel, vous êtes soumis à l'obligation de déclaration des loyers. Si au moment du dépôt de la déclaration, le montant global du loyer pour l'année en cours n'est pas encore connu, il convient de **déclarer un loyer reconstitué** (ex : mois de janvier x 12).

### 2. Comment déclarer si j'occupe plusieurs locaux professionnels sous un bail unique ?

La transmission du détail relatif à la catégorie et la surface des locaux connus par la DGFIP est de nature à améliorer l'identification des locaux. En cas de pluralité de locaux exploités sous un bail unique, il devrait en effet être plus aisé de répartir le bail local par local par proratisation des surfaces. Plusieurs cas peuvent se présenter :

► **Vous exploitez plusieurs locaux, de même utilisation, de même surface et situés à la même adresse sous un bail unique : le montant du loyer doit être réparti en fonction du nombre de locaux.**

*Par exemple, vous exploitez plusieurs locaux à usage de bureau de même surface, et le montant de votre loyer pour l'année est de 300 000 €.*

*Après requête, l'administration fiscale vous transmet trois locaux avec les données suivantes :*

Invariant	Catégorie du local	Surface P1	Surface P2	Surface P3	Surface PK1	Surface PK2	Surface totale du local en m <sup>2</sup>
222781234500	BUR2 (Local à usage de bureau situé dans un immeuble de conception récente)	20	10	0	0	0	30
222781234501	BUR2 (Local à usage de bureau situé dans un immeuble de conception récente)	20	10	0	0	0	30
222781234502	BUR2 (Local à usage de bureau situé dans un immeuble de conception récente)	20	10	0	0	0	30

*Pour chaque local restitué, vous devez répartir le loyer global en fonction du nombre de locaux.*

*Le montant du loyer à déclarer par local est égal à 300 000 € / 3 soit 100 000 €.*

► **Vous exploitez plusieurs locaux, de même utilisation, de surfaces différentes et situés à la même adresse sous un bail unique : le montant du loyer doit être réparti au prorata des surfaces de ces locaux.**

*Par exemple, vous exploitez plusieurs locaux à usage de bureau de surfaces différentes, et le montant de votre loyer pour l'année est de 250 000 €.*

Après requête, l'administration fiscale vous transmet trois locaux avec les données suivantes :

Invariant	Catégorie du local	Surface P1	Surface P2	Surface P3	Surface PK1	Surface PK2	Surface totale du local en m <sup>2</sup>
222781234500	BUR2 (Local à usage de bureau situé dans un immeuble de conception récente)	60	15	0	0	12	87
222781234501	BUR2 (Local à usage de bureau situé dans un immeuble de conception récente)	55	15	0	0	12	82
222781234502	BUR2 (Local à usage de bureau situé dans un immeuble de conception récente)	45	12	0	0	0	57
<b>Surface totale exploitée</b>							<b>226 m<sup>2</sup></b>

Pour chaque local restitué, vous devez répartir le loyer global au prorata des surfaces, soit **montant du loyer x surface du local / surface totale exploitée**.

Le montant du loyer à déclarer selon le local est égal :

- pour le local 222781234500 :  $250\ 000 \times 87 / 226$  soit 96 239 € ;
- pour le local 222781234501 :  $250\ 000 \times 82 / 226$  soit 90 708 € ;
- pour le local 222781234502 :  $250\ 000 \times 57 / 226$  soit 63 053 €.

► Vous exploitez plusieurs locaux, d'utilisation et de surfaces différentes et situés à la même adresse sous un bail unique : si le détail figurant sur votre bail confronté aux informations transmises par l'administration (catégorie et surface) ne vous permettent pas de ventiler les loyers sur les différents locaux, il est possible de répartir le montant du loyer au prorata des surfaces de ces locaux.

Par exemple, vous exploitez sous une même enseigne plusieurs locaux avec des utilisations différentes et des surfaces différentes, et le montant de votre loyer pour l'année est de 1 000 000 €.

Après requête, l'administration fiscale vous transmet six locaux avec les données suivantes :

Invariant	Catégorie du local	Surface P1	Surface P2	Surface P3	Surface PK1	Surface PK2	Surface totale du local en m <sup>2</sup>
222781234570	MAG1 (Boutique et magasin sur rue : surface principale inférieure à 400 m <sup>2</sup> )	210	60	0	0	0	270
222781234571	MAG1 (Boutique et magasin sur rue : surface principale inférieure à 400 m <sup>2</sup> )	76	100	0	0	0	176
222781234572	MAG1 (Boutique et magasin sur rue : surface principale inférieure à 400 m <sup>2</sup> )	69	0	0	0	0	69
222781234573	BUR2 (Local à usage de bureau situé dans un immeuble de conception récente)	33	15	0	0	0	48
222781234574	DEP4 (Parc de stationnement couvert)	0	0	0	15	0	15
222781234575	DEP4 (Parc de stationnement couvert)	0	0	0	15	0	15
<b>Surface totale exploitée</b>							<b>593 m<sup>2</sup></b>

Si après requête, aucun autre détail ne figure sur votre bail, pour chaque local restitué, vous pouvez répartir le loyer global au prorata des surfaces, soit **montant du loyer x surface du local / surface totale exploitée**.

**Le montant du loyer à déclarer selon le local est égal :**

- pour le local 222781234570 :  $1\ 000\ 000 \times 270 / 593$  soit 455 312 € ;
- pour le local 222781234571 :  $1\ 000\ 000 \times 176 / 593$  soit 296 796 € ;
- pour le local 222781234572 :  $1\ 000\ 000 \times 69 / 593$  soit 116 358 € ;
- pour le local 222781234573 :  $1\ 000\ 000 \times 48 / 593$  soit 80 944 € ;
- pour le local 222781234574 :  $1\ 000\ 000 \times 15 / 593$  soit 25 295 € ;
- pour le local 222781234575 :  $1\ 000\ 000 \times 15 / 593$  soit 25 295 €.

À défaut de pouvoir ventiler le montant du loyer en fonction des locaux restitués par la DGFIP, ou si après analyse la répartition au prorata, apparaît inopportune, vous devez, pour chaque local restitué, renseigner le motif « Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes ».

### 3. Comment déclarer si je suis propriétaire du local professionnel que j'exploite ?

En tant qu'exploitant du local professionnel, vous êtes soumis l'obligation de déclaration des loyers. Cependant, dans la mesure où aucun loyer ne peut être transmis à l'administration fiscale, vous devez, pour chaque local restitué, déclarer les éléments suivants :

- renseigner le motif « **Propriétaire-occupant** » ;
- laisser la **donnée relative au loyer non renseignée**.

### 4. Comment déclarer si j'occupe le local professionnel à titre gratuit ?

En tant qu'exploitant du local professionnel, vous êtes soumis à l'obligation de déclaration des loyers. Cependant, dans la mesure où aucun loyer ne peut être transmis à l'administration fiscale, vous devez, pour chaque local restitué, déclarer les éléments suivants :

- renseigner le motif « **Occupant à titre gratuit** » ;
- laisser la **donnée relative au loyer non renseignée**.

### 5. Comment déclarer si je sous-loue le local professionnel que j'exploite ?

En tant qu'exploitant du local professionnel, vous êtes soumis à l'obligation de déclaration des loyers. En l'absence de motif spécifique à la sous-location, vous devez, pour chaque local restitué, déclarer les éléments suivants :

- renseigner le motif « **Locataire** » ;
- **renseigner le loyer de l'année en cours** hors taxes, hors charges et pour l'année civile mentionné dans le contrat de sous-location.

La division fiscale ou la sous-location est gérée dans un second temps lors du traitement des données.

### 6. Comment déclarer si je quitte mon local en cours d'année ?

Si vous quittez votre local en cours d'année, en cas de cessation ou de transfert d'activité par exemple, vous devez :

- préciser la **date effective de fin d'occupation du local** ;

- et renseigner le montant du **loyer payé pour la période du 1<sup>er</sup> janvier à la date de fin d'occupation du local** mentionné dans le contrat de sous-location.

*Par exemple, vous êtes exploitant et vous avez exercé votre activité dans un local professionnel situé au 15 rue des fleurs du 1<sup>er</sup> janvier au 25 février N. Vous devez déclarer le montant du loyer pour les deux mois d'occupation du local et renseigner comme date de fin d'occupation du local le 25 février N.*

Même solution si vous quittez le local professionnel en cours d'année mais que vous êtes encore engagé envers votre propriétaire en raison du préavis.

*Par exemple, vous êtes exploitant et le bail doit s'arrêter au 30 juin N en raison du préavis mais vous quittez effectivement le local le 30 mai N. Vous devez déclarer le montant du loyer pour les cinq mois d'occupation du local (de janvier à mai) et renseigner comme date de fin d'occupation du local le 30 mai N.*

## 7. Comment déclarer si le bail est mixte (partie habitation et partie professionnelle) ?

En cas de bail mixte, c'est-à-dire de location d'un local qui sert à la fois à l'habitation principale et à l'exercice de l'activité commerciale ou professionnelle du locataire, **seules les références du local correspondant à la partie professionnelle vous sont transmises par l'administration fiscale**. Vous devez donc déclarer le **loyer dû pour la partie professionnelle uniquement, au prorata des surfaces**.

*Par exemple, un médecin qui exerce son activité dans son domicile doit renseigner le montant de son loyer annuel pour son seul cabinet.*

## 8. Comment déclarer si le bail prévoit une clause de loyer spécifique ?

La réglementation des baux commerciaux permet au bailleur de moduler le loyer en cours de bail :

- si le montant du **loyer doit être révisé en cours d'année**, il convient de **déclarer le loyer mensuel ramené à une année complète**, sans tenir compte de la réévaluation.

*Par exemple, si le montant mensuel du loyer de janvier est de 500 € mais que le loyer est révisé au 1<sup>er</sup> juillet, le montant annuel à déclarer sera égal à  $500 \times 12$  soit 6 000 € ;*

- si le bail prévoit un **allègement ou une franchise de loyer** (le montant du loyer est fixé dans le bail mais le bailleur accepte de diminuer ou de ne pas percevoir le loyer pendant une durée déterminée), il convient de **déclarer le montant porté sur le bail hors charges et hors taxes pour une année donnée**, sans tenir compte de la diminution accordée par le propriétaire ;
- si le local fait l'objet d'un **bail de location avec loyer à paliers** (le loyer annuel est connu à l'avance mais la répartition mensuelle résulte des clauses du bail), il convient de **déclarer le loyer annuel, en tenant compte des paliers prévus** s'ils sont mensuels, tels qu'ils figurent sur le contrat de bail, hors charges et hors taxes ;
- si le contrat comporte une **clause de loyer variable** (clause d'échelle mobile ou clause recette), il convient de **déclarer le loyer de l'année N-1** car l'évolution des loyers n'est pas connue en début d'année N.

## 9. Comment déclarer si le service EDI-Requête ne restitue pas tous les locaux occupés par mon entreprise ?

Dans le cas où le fichier transmis ne comporterait pas tous les locaux loués par l'exploitant, **aucune démarche spécifique n'est à effectuer**.



Le service EDI-Requête restitue aux déclarants la liste des locaux professionnels occupés par l'exploitant au 1er janvier de l'année et connus de la DGFIP. Dans certains cas, cette liste peut ne pas être exhaustive.

L'absence de ces locaux peut s'expliquer par le fait que EDI-Requête met à la disposition des entreprises :

- des informations sur les locaux occupés au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Cela signifie donc qu'aucune information n'est renvoyée s'agissant des locaux professionnels qui n'étaient pas encore occupés par l'entreprise à cette date ;
- les seuls locaux entrant dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. Pour rappel, sont exclus de la révision, les locaux industriels évalués par la méthode comptable ou par barème et les locaux d'habitation ;
- des informations sur les locaux pour lesquels il a été possible de faire un « lien informatique » entre le local connu à la taxe foncière et l'occupant redevable de la CFE.

Pour plus d'informations, une foire aux questions est disponible  
sur le site **impots.gouv.fr**

dans la rubrique

[Professionnel > Gérer mon entreprise/association > Je déclare et je paie les impôts de mon entreprise > Documentation utile > Déclaration des loyers des locaux professionnels](#)