



Sommaire

Chers déclarants,

Comme promis, cette lettre d'information est porteuse de nombreuses nouveautés fonctionnelles - très attendues par une grande majorité d'entre vous - et qui vont prochainement être mises à votre disposition.

Vous trouverez également des informations importantes relatives aux téléprocédures, dont certaines communiquées directement par la DGFIP et qui concernent notamment le report du délai de fin de campagne TDFC 2015, et son impact sur le calendrier de mise en production initialement prévu.

Bonne lecture à tous.

L'équipe du portail ASPOne.fr

Au sommaire

Fiscal ...

- [Souscription EDI](#)
- [Dépôt anticipé 2069-RCI](#)
- [Report du délai de fin de campagne TDFC 2015](#)
- [Dates de campagnes réactualisées](#)
- [Edi/Web-Requête et déclaration des Loyers 2016](#)
- [Comptes-rendus OGA](#)
- [Calcul automatique des acomptes IS](#)

En Bref ...

- [Arrêt de service](#)
- [Evolutions 2016 actées](#)
- [Révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels](#)

Fiscal ...

Souscription EDI

Comme indiqué dans notre précédente lettre d'information (n°54 – Janvier 2016), **il n'est désormais plus nécessaire de procéder à la souscription d'un quelconque formulaire d'adhésion auprès de l'Administration fiscale** pour utiliser la procédure Edi depuis le 1er janvier 2016. Cette simplification est portée par l'article 83 de la loi de finances 2016 sur le thème « [Simplification des déclarations des entreprises par voie électronique](#) »

Vous trouverez ci-après une note complémentaire rédigée par la DGFIP précisant ce nouveau mode de fonctionnement simplifié.



NOUVEAUTÉ ISSUE DE LA LOI DE FINANCES POUR 2016 : OPPOSABILITÉ DES

DÉPÔTS EFFECTUÉS PAR LES PARTENAIRES EDI

**MESURE ENTRAINANT LA SUPPRESSION DES DOSSIERS DE SOUSCRIPTION PAPIER AUX
TÉLÉPROCÉDURES EDI**

L'article 83 de la loi de finances pour 2016 modifie l'article **1649 quater B bis du Code Général des Impôts (CGI)** comme suit : « les déclarations souscrites par voie électronique par un prestataire habilité par l'administration dans les conditions fixées par décret sont réputées faites au nom et pour le compte de l'entreprise identifiée dans la déclaration. »

Cette mesure **entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 prévoit que, désormais, toute télétransmission de données déclaratives ou de paiement effectuée pour le compte d'une entreprise par un partenaire EDI habilité est opposable à cette dernière par l'administration, sans qu'il soit nécessaire que l'entreprise ait formellement adhéré aux téléprocédures et identifié le partenaire comme ayant été mandaté par elle.**

Cette mesure s'appuie sur le fait que le partenaire EDI est obligatoirement habilité par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour effectuer, pour le compte des usagers, des télétransmissions en mode EDI (Echange de Données Informatisé) de déclarations et paiements. Cette habilitation est formalisée par la signature d'une convention précisant les engagements réciproques du partenaire EDI et de la DGFIP.

Les transmissions des partenaires EDI comportent par ailleurs les éléments techniques de sécurisation permettant de garantir de manière absolue :

- que l'auteur de la transmission est un partenaire EDI habilité ;
- l'identité de ce partenaire ;
- que les données reçues par la DGFIP n'ont pas été altérées lors de leur transmission par le partenaire EDI.

Cette mesure de simplification a pour conséquence la suppression des dossiers de souscription papier aux téléprocédures EDI. Elle dispense donc les entreprises de l'obligation prévue jusqu'alors de remplir un document d'adhésion aux téléprocédures EDI et de le transmettre à la DGFIP à l'occasion d'une adhésion aux téléprocédures EDI ou d'un changement de partenaire EDI.

Elle facilitera ainsi l'accès aux téléprocédures EDI dans un contexte de généralisation de l'obligation d'utilisation des téléprocédures et d'adhésion en grand nombre. A la suite de cette mesure, **la DGFIP a retiré du site impots.gouv.fr les documents d'adhésion aux téléprocédures EDI.**



Dépôt anticipé 2065-RCI

Message de la DGFIP :

« L'utilisation du 2069 RCI 2015 dans le cadre d'un dépôt anticipé ne nécessite pas obligatoirement l'envoi du nouveau formulaire après l'ouverture de la campagne TDFC 2016. En effet, les évolutions importantes entre les deux millésimes de ce formulaire ne modifient que sa présentation, et non le contenu même des données transmises.

Par ailleurs, s'il existe une différence sur le calcul du CICE entre 2015 et 2016, le mode de calcul pour 2016 peut être utilisé pour les dépôts anticipés utilisant le formulaire 2015.

Seules les entreprises concernées par le versement de sommes au titre du mécénat à des organismes UE ou EEE (nouvelle zone) ou par les nouveaux crédits d'impôt devront obligatoirement utiliser le millésime 2016. »

Pour toute information complémentaire, merci de nous contacter par mail à hotmel@asp-one.fr.



NOUVEAUTÉ DATE DE CAMPAGNE FILIERE EDI-TDFC :

La fermeture de la campagne TDFC 2015 était initialement prévue le 18 mars 2016.

Jusqu'à présent, le basculement de la campagne TDFC N à la campagne TDFC N+1 est effectué dans un délai d'une semaine à dix jours. La chaîne de traitement des dépôts est fermée pour chaque campagne durant cette période qui court de la dernière semaine du mois de mars aux premiers jours du mois d'avril.

Durant cette période, les fichiers millésime N+1 peuvent toutefois être reçus. Ils sont horodatés et stockés pour permettre un traitement rapide de ces fichiers au redémarrage de la chaîne N+1.

Pour notamment tenir compte de la suppression du délai TDFC à compter de la campagne 2016 et de son impact sur les périodes de transmission des déclarations des contribuables, la DGFIP a souhaité réduire les délais d'indisponibilité de la filière EDI-TDFC induits par les opérations de basculement des campagnes N à N+1.

Ainsi, à compter de la fin de la campagne TDFC 2015 et pour les campagnes suivantes, cette interruption sera réduite à moins d'une semaine en fonction des contraintes calendaires. **La fermeture des chaînes de traitements de la campagne TDFC 2015 interviendra donc le 28 mars 2015 à minuit**, soit 10 jours après la date initialement retenue ; l'ouverture de la campagne 2016 reste quant à elle inchangée et est fixée au 4 avril 2016.



Dates de campagnes réactualisées

- **EDI-PAIEMENT CVAE**
 - Ouverture en production le **4 avril 2016**
 - Mise en place des tests éditeurs – sur le portail ASPOne.fr - **le 29 mars 2016** au lieu du 15 mars 2016
- **EDI-TDFC**
 - Fin de campagne millésime 2015 : **28 mars 2016** au lieu du 18 mars 2016
 - Ouverture en production le **29 mars 2016** au lieu du 21 mars à 9H00 **sur le portail** – ouverture le **4 avril 2016 à la DGFIP**
 - Ouverture en test le 10 mars 2016
 - Fermeture le **3 mai 2016**.
- **2059 H & I**
 - Désormais habituel, un délai supplémentaire jusqu'au 30 juin 2016, s'appliquant spécifiquement et uniquement à la transmission des formulaires 2059 H & I, est accordé aux entreprises dont l'exercice déclaré se clôture entre le 31 décembre 2015 et le 29 février 2016 inclus.
- **WEB-TDFC**
 - Mise en production du millésime 2016 **le 29 mars 2016** au lieu du 21 mars 2016.
- **EDI/WEB-PAIEMENT IS**
 - Ouverture en production le **3 mars 2016** au lieu du **1^{er} mars 2016**
 - Mise en place des tests éditeurs – sur le portail ASPOne.fr - le **22 février 2016**
- **DSI (déclaration sociale des indépendants)**
 - Mise en place sur le portail des tests éditeurs le **3 mars 2016**
 - Ouverture en production le **30 mars 2016** au lieu du 14 mars 2016.
 - Date limite des télédéclarations (EFI et EDI) : 9 juin 2016
 - *Fin de campagne en production : mi-août 2016.*

RAPPEL

- Pour les utilisateurs de **logiciels EDI**, il est impératif de vous rapprocher de votre éditeur pour disposer de **la mise à jour** capable de gérer le millésime attendu par l'Administration fiscale. A défaut d'effectuer cette mise à jour, votre flux déclaratif ne sera pas conforme et rejeté par le portail !
- Pour les utilisateurs de **Web-Déclarations**, vous n'avez rien à faire, la mise à jour portail sera effectuée automatiquement aux dates d'ouverture des nouveaux millésimes des téléprocédures/formulaires respectifs !

Edi-Requête

Afin de fluidifier au maximum le trafic sur le portail, pensez à effectuer vos déclarations **Edi-Requêtes** ou **Web-Requêtes** avant l'ouverture de la campagne fiscale (4 avril 2016) pour récupérer vos informations relatives aux locaux loués (invariants, ROF CFE, ...).

Pour rappel, la déclaration des loyers est à effectuer aux mêmes dates que la déclaration fiscale, soit à l'échéance du 3 mai 2016 cette année.

Si le paramétrage de votre logiciel le permet, il est inutile de transmettre un CR au portail (compte-rendu) suite à la réception de l'INFENT REPONSE contenant la liste des locaux : ce CR n'est porteur d'aucune information pertinente et charge inutilement le portail.

Vous trouverez en fin de cette lettre d'information une « Brochure d'information » et une « FAQ » sur la Révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels pour 2016 émanant de la DGFIP.

COMPTE-RENDUS OGA

Depuis le palier TVA du 8 février 2016, **la ROF est obligatoire dans les CR** et il n'est pas possible de la laisser vide :

Nous vous détaillons les informations contenues dans le cahier des charges, à des fins éventuelles d'échanges avec vos éditeurs respectifs :

Extrait du CDC 2016 Volume 7 qui concerne les OGA :

Niv 2	RFF	REFERENCE	St :	Ré :	Oc :
			R	I	I
<i>Fonction : Segment <u>obligatoire</u> servant à indiquer la référence de l'obligation fiscale du déclarant.</i>					

Ref.	Nom	St	Desc.	Observations
C506	REFERENCE	M		
1153	Qlt de la référence	M	an..3	ACD = Numéro complémentaire de référence
1154	Numéro de la référence	R	an..70	Référence_Obligation_Fiscale_redevable
1156	Numéro de la ligne	N	an..6	
4000	Numéro de version de la référence	N	an..35	
1060	Numéro de révision	N	an..6	

Notes explicatives :

Donnée 1154

Cette donnée contient la Référence d'Obligation Fiscale du redevable.

Format et longueur donnée 1154 = an..6

La structure de cette référence se trouve dans le volume géré par la DGFIP (cf : Volume 4 Chapitre 4 section 9).

Calcul automatique des acomptes IS (2571) en Web-Déclarations

Désormais, le portail vous calcule automatiquement le montant des acomptes IS en **Web-Paiement** !

- Méthodologie :

1^{er} acompte portant sur l'exercice en cours N = (Total IS Brut du 2572 portant sur l'exercice N-2) / 4

2^{ème} acompte portant sur l'exercice en cours N = ((Total IS Brut du 2572 portant sur l'exercice N-1) / 4) * 2 – Montant IS du 2571 du 1^{er} acompte qui était basé sur l'exercice N-2

3^{ème} acompte portant sur l'exercice en cours N = (Total IS Brut du 2572 portant sur l'exercice N-1) / 4

4^{ème} acompte portant sur l'exercice en cours N = (Total IS Brut du 2572 portant sur l'exercice N-1) / 4

Explications : pour le 1^{er} acompte, le 2572 de l'exercice N-1 n'ayant pas encore été déposé, on se base sur celui de l'exercice N-2. On régularise la situation en ajustant le montant du 2^{ème} acompte : on multiplie donc par 2 le montant du 2^{ème} acompte tout en soustrayant le montant du 1^{er} acompte.

A noter qu'en fonction de la date de clôture de l'exercice, l'échéance des 1^{er} / 2^e / 3^e et 4^e acomptes change :

Dates de paiement des acomptes :

Les paiements des acomptes s'effectuent au plus tard aux dates suivantes :

Date de clôture de l'exercice précédent	1 ^{ème} acompte	2 ^{ème} acompte	3 ^{ème} acompte	4 ^{ème} acompte
Du 20 février au 19 mai N	15 juin N-1	15 septembre N-1	15 décembre N-1	15 mars N
Du 20 mai au 19 août N	15 septembre N-1	15 décembre N-1	15 mars N	15 juin N
Du 20 août au 19 novembre N	15 décembre N-1	15 mars N	15 juin N	15 septembre N
Du 20 novembre N au 19 février N + 1	15 mars N	15 juin N	15 septembre N	15 décembre N

Pour toute information complémentaire, merci de nous contacter par mail à hotmel@asp-one.fr.

En Bref ...

Arrêt de service - Rappel

- Il est prévu un **arrêt de service total** du portail lié à une maintenance programmée du **vendredi 4 mars à partir de 20H jusqu'au dimanche 6 mars inclus**.

Pour toute information complémentaire, merci de nous contacter par mail à hotmel@asp-one.fr.

Fonctionnalité	Date de mise en œuvre
WEB-TVA <ul style="list-style-type: none"> - Ajout du formulaire 3310CA3G (TVA Groupe) 	Effectif depuis le 8 février 2016
XML-EDI <ul style="list-style-type: none"> - Ajout de la téléprocédure EDI-DSI 	Effectif depuis le 1 ^{er} mars 2016
Web-Requête/ Web-TDFC <ul style="list-style-type: none"> - Génération automatique d'un formulaire DECLOYER à partir du résultat d'une Web-Requête 	10 mars 2016
Web-TDFC <ul style="list-style-type: none"> - Périmètre « intégration fiscale » ajouté à Web-TDFC 	4 avril 2016
Offre de relevés de comptes <ul style="list-style-type: none"> - Cette nouvelle offre permettra de cibler la quasi-totalité des banques françaises et proposera la récupération automatique des relevés sur une périodicité/fréquence paramétrable, au format CFONB 120 (standard permettant l'intégration dans vos logiciels) ; La mise en œuvre sera extrêmement facilitée sans formalités. 	15 juin 2016
DRP <ul style="list-style-type: none"> - Déclaration des Revenus Professionnels à la MSA 	2 ^{ème} trimestre 2016
DSN Phase 3 La phase 3 initialement prévue en janvier 2016 est décalée du fait des Organismes, le calendrier sera certainement révisé comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - 2/3^{ème} trimestre 2016 : phase 3 en test - 4^{ème} trimestre : ouverture DSN phase 3 en production - 2017 : généralisation des flux DSN - Janvier 2018 : DADS-U DSN obligatoire 	2 ^{ème} semestre 2016
Archivage à valeur probante & Coffre-fort électronique	Dernier trimestre 2016
EDI-FEC <ul style="list-style-type: none"> - Fichier des écritures Comptables 	2017

Conformément à la loi informatique et liberté du 06/01/1978 (art.27), vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant.
 Si vous ne souhaitez plus recevoir d'emails de ce type de la part d'ASPOne.fr : <mailto:marketing@asp-one.fr?subject=Désinscription>

LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

LA MISE À JOUR PERMANENTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

LA DÉCLARATION DES LOYERS

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

Nouvelle version du document

Février
2016



LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

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.

Pourquoi faire une révision ?

Les valeurs locatives cadastrales sont établies sur la base de règles qui ont été fixées en 1970 et qui ne correspondent plus à l'état actuel du marché locatif. Le système de calcul est également complexe et mal compris par les usagers.

La révision des locaux professionnels permettra de revoir les valeurs de tous les biens avec des évaluations conformes au marché immobilier locatif actuel, tout en simplifiant les règles de calcul pour rendre l'établissement des impôts directs locaux plus compréhensible pour les contribuables.

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

La procédure de révision, qui a été généralisée à l'ensemble du territoire en 2013, comporte deux grandes étapes :

- l'instauration d'une grille tarifaire par catégories de locaux et par secteurs locatifs homogènes,
- et la mise en place d'un dispositif de mise à jour permanente des évaluations permettant de prendre en compte les évolutions du marché locatif au fur et à mesure qu'elles se produisent. Cette mise à jour est dite permanente car elle a lieu chaque année.

Pourquoi une déclaration des loyers ?

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

Les tarifs de chaque catégorie par local, dans chaque secteur d'évaluation seront mis à jour à **partir de l'évolution des loyers constatée annuellement dans les déclarations qu'ils déposent** ([art. 1498 bis du CGI](#)).

Pour plus d'informations sur la révision des valeurs locatives des locaux professionnels,
veuillez consulter le site **impots.gouv.fr**

Rubrique « Professionnels »

Vos impôts

Taxe foncière bâti

LA DÉCLARATION DES LOYERS

① QUI EST CONCERNÉ PAR L'OBLIGATION DÉCLARATIVE ?

Les contribuables soumis aux obligations déclaratives en matière de fiscalité des professionnels 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 (art. 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 révision et connus de l'administration fiscale, dont les contribuables sont **exploitants au 1^{er} 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**. Seuls les loyers des entreprises utilisant la filière EDI-TDFC sont en effet collectés par la DGFIP.
- 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, **aucun local n'est restitué par EDI-REQUETE**.

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 en principe sanctionnés par l'article 1729 B du CGI. Ainsi « le défaut de production dans les délais prescrits d'un document qui doit être remis à l'administration fiscale, autre que ceux mentionnés aux articles 1728 et 1729, entraîne l'application d'une amende de 150 € ».

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.

Les travaux nécessaires à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels ont lieu depuis 2013. La prise en compte des valeurs foncières révisées interviendra lors de l'intégration de ces données dans les rôles des impôts directs locaux, prévue à ce stade à compter de 2017.

QUAND DÉCLARER ?

① DATES D'OUVERTURE DES SERVICES EDI-REQUETE ET EDI-TDFC

- La requête auprès de l'administration fiscale via EDI-REQUETE

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les exploitants « occupants » peuvent récupérer via EDI-REQUETE la liste et les caractéristiques des locaux qu'ils occupaient au 1^{er} janvier 2016.

- La déclaration des loyers via EDI-TDFC

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

Le millésime 2016 du formulaire DECLOYER a été modifié de manière à permettre la saisie de deux nouveaux codes d'occupation, correspondant à des situations particulières :

Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif	MLO	- loyers ou redevances acquittés par les occupants usufruitiers, emphytéotes, preneurs à bail à construction ou titulaires d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) du domaine public ; - loyers acquittés pour les locaux loués à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, et subventionnés par une collectivité territoriale ; - loyers ou redevances acquittés par les occupants liés par un crédit-bail, une location-gérance, une concession de service public ou un affermage.
Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes	DIF	Exploitant occupant plusieurs locaux sous un bail unique n'ayant pas la même utilisation ni la même surface, et pour lesquels la répartition des loyers au prorata de la surface s'avère impossible.

Si l'entreprise déclarante ne se trouve pas dans une situation justifiant l'utilisation de ces nouveaux codes, la déclaration des loyers peut être effectuée par anticipation sur le millésime 2015 du formulaire DECLOYER, jusqu'à la clôture de la campagne TDFC 2015.

Dans le cas contraire, la déclaration des loyers devra être effectuée sur le millésime 2016 du formulaire DECLOYER, à compter du 4 avril 2016.

② DATE LIMITE DE DÉPÔT DE LA DÉCLARATION DES LOYERS

La date limite de dépôt de la déclaration est en principe la même que la date limite de dépôt de la déclaration de résultats à savoir le 3 mai 2016.

Pour rappel, la date limite de dépôt de la déclaration de résultats dépend de la date de clôture de l'exercice comptable :

- exercice clos au 31 décembre N-1 : dépôt au plus tard le 2e jour suivant le 1er mai N,
- exercice clos entre janvier et novembre : dépôt au plus tard dans les 3 mois suivant la clôture,
- en cas de cessation d'activité, dans les 60 jours.

● Pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

Date de clôture de l'exercice comptable	Date limite de dépôt du formulaire DECLOYER	Millésime des loyers à déclarer
31 décembre 2015	3 mai 2016	2016
31 janvier 2016	3 mai 2016	2016
29 février 2016	31 mai 2016	2016
31 mars 2016	30 juin 2016	2016
30 avril 2016	31 juillet 2016	2016
31 mai 2016	31 août 2016	2016
30 juin 2016	30 septembre 2016	2016
31 juillet 2016	31 octobre 2016	2016
31 août 2016	30 novembre 2016	2016
30 septembre 2016	31 décembre 2016	2016
31 octobre 2016	31 janvier 2017	2017
30 novembre 2016	28 février 2017	2017
31 décembre 2016	3 mai 2017	2017

- Pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéficiaires (BIC / BNC)
Pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéficiaires (BIC ou BNC), la déclaration de résultats et ses annexes doivent obligatoirement être souscrites par voie dématérialisée au plus tard le deuxième jour ouvré qui suit le 1er mai de l'année suivante, quelle que soit la date de clôture de l'exercice et quel que soit le chiffre d'affaires.

La date limite de dépôt de la déclaration de loyers est celle de la déclaration de résultats.

En conséquence :

Date de clôture de l'exercice comptable	Date limite de dépôt du formulaire DECLOYER	Millésime des loyers à déclarer
31 décembre 2015	3 mai 2016	2016
31 janvier 2016	3 mai 2017	2017
29 février 2016	3 mai 2017	2017
31 mars 2016	3 mai 2017	2017
30 avril 2016	3 mai 2017	2017
31 mai 2016	3 mai 2017	2017
30 juin 2016	3 mai 2017	2017
31 juillet 2016	3 mai 2017	2017
31 août 2016	3 mai 2017	2017
30 septembre 2016	3 mai 2017	2017

31 octobre 2016	3 mai 2017	2017
30 novembre 2016	3 mai 2017	2017
31 décembre 2016	3 mai 2017	2017

③ LE MILLÉSIME DES LOYERS À DÉCLARER

Les contribuables soumis aux obligations déclaratives en matière de fiscalité professionnelle doivent mentionner sur 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** (art. 1498 bis du CGI).

En conséquence,

- **si la déclaration de loyers est souscrite en 2016, les loyers à déclarer sont ceux de l'année 2016 ;**
- **si la déclaration de loyers est souscrite en 2017, les loyers à déclarer sont ceux de l'année 2017.**

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.

o Rappels sur les télé-procédures EDI

A 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 sur le site impots.gouv.fr > Rubrique Professionnels > Accès spécialisés > Partenaires EDI.

La déclaration des loyers comporte trois grandes phases :



① REQUÊTE AUPRÈS DE LA DGFIP

L'entreprise envoie une demande d'information à la DGFIP via EDI-REQUETE à l'aide du logiciel qu'elle utilise pour sa déclaration de résultats.

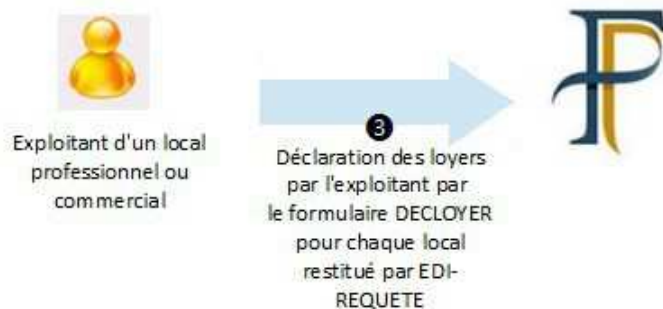
② RÉCEPTION ET RÉPONSE DE LA DGFIP À LA DEMANDE D'INFORMATION

EDI-REQUETE restitue la liste des locaux connus de la DGFIP comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande (voir paragraphe suivant

« Comment identifier son local ? »).

③ DÉCLARATION DES LOYERS PAR L'ENTREPRISE

L'entreprise déclare, via la DECLOYER dans la procédure EDI-TDFC, les loyers pour les locaux dont les caractéristiques ont été renvoyées par EDI-REQUETE.



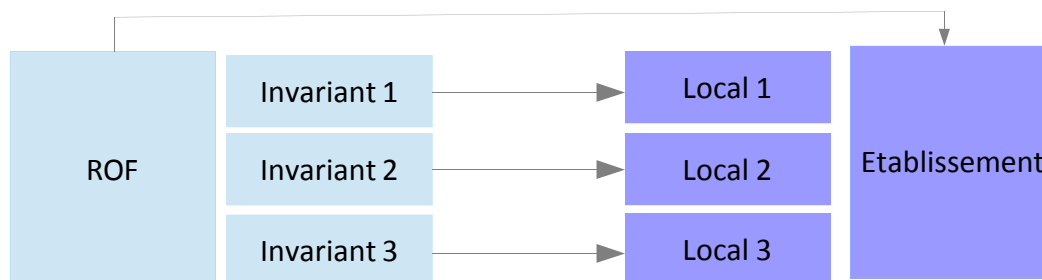
COMMENT IDENTIFIER SON LOCAL ?

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 souscrire par un 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. Il sert de lien entre les fichiers fonciers et les applications professionnelles.
Il est composé des éléments suivants : code département sur 2 caractères ; code commune sur 3 caractères ; n° séquentiel sur 7 caractères.

Exemple :

| 22 | 278 | 0098546 |

Code département	Code commune	Numéro séquentiel
22 (Côtes d'Armor)	278 (Saint-Brieuc)	

- 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 :

- l'**adresse du local** connue par l'administration fiscale¹ ;
- le **nom du propriétaire** du local ;
- 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 »,

- 1 Les locaux pour lesquels un numéro de voirie « 9001 » est restitué correspondent aux locaux situés dans des zones industrielles ou grandes zones d'activité.

- ▷ occupation partielle ou totale du local.

Remarque : 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 dite « sensible »* c'est-à-dire pour laquelle aucune communication n'est faite sur son identité en raison de son activité ou de son statut (ex : personnage politique),
- soit le système d'information de la DGFIP ne détient pas toutes les informations caractérisant la personne et permettant de l'authentifier : ce sera par exemple le cas lorsque le propriétaire connu de la DGFIP a déclaré être propriétaire de son local sans renseigner son numéro SIREN.

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 représentent des espaces de stationnement, des caves ou des box.
Dans ce cas, l'information figure normalement sur le fichier transmis par EDI-REQUETE.
- 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 le foncier : 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, un local A dont l'adresse est 15 rue des fleurs est situé sur une parcelle possédant deux adresses : 15 rue des fleurs et 2 rue des bois. Il 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- REQUETE.

- *J'exploite un seul local mais plusieurs invariants sont transmis par la DGFIP*

Pour un même local, EDI-REQUETE peut transmettre plusieurs lignes au déclarant. Cette restitution « multiple » s'explique par la différence de vision du local entre le déclarant, les services du cadastre et les services 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 même adresse.

QUELS SONT LES ÉLÉMENTS À DÉCLARER PAR L'EXPLOITANT ?

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

① LA SITUATION D'OCCUPATION DU LOCAL

La situation d'occupation porte sur la situation au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration.

Le déclarant doit choisir, comme mode d'occupation du local (cf. page 13), 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.**

Attention

Si, à partir du SIREN de l'entreprise, EDI-REQUETE 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, il existe des contrôles de cohérence dans 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. »

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

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-REQUETE.

L'exploitant doit déclarer, pour chaque local loué au 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration, le loyer annuel, à savoir le loyer de l'année en cours.

Le montant du loyer doit être **indiqué hors taxe, hors charge et pour l'année civile** (du 1^{er} janvier N au 31 décembre N).

Exemple : le loyer à déclarer en 2016 correspond au loyer pour la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016.

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,
- et nouveau propriétaire du local.

Les seules données 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, il existe des contrôles de cohérence dans les données transmises dans le formulaire DECLOYER ;

- Si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « LOC » (locataire), alors le système vérifie que la donnée « Montant du loyer du local » est servie.
- Si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « MLO » (local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif), alors le système n'effectue pas de 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 soient 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 > Rubrique « Professionnels » > Accès spécialisés > Partenaires

[EDI](#)

LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION DU LOCAL

Mode d'occupation du local			Montant du loyer du local	
Locataire	LOC	Locataire du local au 1 ^{er} janvier N ou Le local est occupé au 1 ^{er} janvier de l'année du dépôt de la déclaration, mais l'entreprise a quitté le local au cours de l'année : l'entreprise précise la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer annuel. Idem en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année.	Saisie obligatoire	Le montant pourra être égal à « 0 » ou tout autre montant supérieur
Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif	MLO	<ul style="list-style-type: none"> - loyers ou redevances acquittés par les occupants usufruitiers, emphytéotes, preneurs à bail à construction ou titulaires d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) du domaine public ; - loyers acquittés pour les locaux loués à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, et subventionnés par une collectivité territoriale ; - loyers ou redevances acquittés par les occupants liés par un crédit-bail, une location-gérance, une concession de service public ou un affermage. 		
Propriétaire-occupant	POC	L'exploitant est aussi le propriétaire du local.	Saisie interdite	La donnée <u>ne doit pas être transmise</u> Toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 »
Occupation à titre gratuit	OTG	L'exploitant occupe son local à titre gratuit.		
Local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration	LNO	Si le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant celle du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1 ^{er} janvier de l'année de la déclaration : le déclarant précise qu'il connaît ce local mais qu'il n'est pas occupé l'année de la déclaration.		
Local inconnu de l'entreprise	INC	Si le local restitué est inconnu de l'entreprise.		
Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes	DIF	Il s'agit de cas où un exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique n'ayant pas la même utilisation ni la même surface, et pour lesquels la répartition des loyers au prorata de la surface s'avère impossible.		

COMMENT DÉCLARER SI... ?

① SI AU MOMENT DE LA DÉCLARATION, LE MONTANT DU LOYER DE L'ANNÉE N'EST PAS ENCORE CONNU

Il convient de déclarer un *loyer reconstitué* (ex : mois de janvier x12).

② L'EXPLOITANT OCCUPE PLUSIEURS LOCAUX SOUS UN BAIL UNIQUE

> Lorsque les locaux ont la même utilisation et la même surface, le loyer annuel doit être réparti en fonction du nombre de locaux.

Par exemple, vous êtes locataire dans un immeuble collectif de cinq bureaux de même surface pour un montant de 250 000 € par an, le loyer à déclarer est égal à 250 000 / 5 soit 50 000 €.

Pour la déclaration des loyers 2016, les notions de catégorie et de sous groupe telles que définies lors de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, ne sont pas encore disponibles (fiabilisation des déclarations des propriétaires en cours dans les services de la DGFIP) et ne sont donc pas restituées.

> Lorsque les locaux ont *la même utilisation mais sont de surfaces différentes*, le loyer doit être réparti au prorata des surfaces de ces locaux.

Par exemple, vous êtes locataire dans un immeuble collectif de quatre bureaux de surfaces différentes pour un montant de 200 000 € : deux bureaux de 20 m², un bureau de 25 m², et un bureau de 10 m². Le montant des loyers à déclarer sera égal à :

- $200\ 000 * 20 / 75$ soit 53 333 € pour le local 1 de 20 m²
- $200\ 000 * 20 / 75$ soit 53 333 € pour le local 2 de 20 m²
- $200\ 000 * 25 / 75$ soit 66 667 € pour le local 3 de 25 m²
- $200\ 000 * 10 / 75$ soit 26 667 € pour le local 4 de 10 m²

La même solution est appliquée **pour les parkings** où chaque emplacement est identifié par un identifiant cadastral unique (un seul invariant).

> Lorsqu'il s'agit de locaux n'ayant pas la même utilisation ou lorsqu'il est impossible de répartir le loyer en fonction de la surface (cas où l'exploitant ne connaît pas les surfaces mais sait qu'elles sont différentes), il convient de renseigner les informations suivantes :

- mode d'occupation du local : « **Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes** »,
- montant du loyer : cette donnée ne doit **pas être transmise**, toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 »

Exemple 1 : vous êtes locataire dans un immeuble collectif de trois locaux (deux magasins et un bureau) et vous payez un bail global pour ces trois locaux.

Exemple 2 : vous êtes locataire et payez un bail global pour 4 locaux de surface différentes (ex : des bureaux) dans le même immeuble et vous ignorez la répartition de ces surfaces.

③ L'EXPLOITANT QUITTE SON LOCAL EN COURS D'ANNÉE

Si l'exploitant quitte le local en cours d'année, en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année, il doit préciser dans le formulaire TDFC la date de fin d'occupation du local et renseigner le montant du loyer payé pour la période du 1^{er} janvier à la date de fin d'occupation du local.

Par exemple, un exploitant qui a exercé son activité dans un local situé 15 rue des fleurs du 1^{er} janvier au 25 février N, déclare le montant du loyer pour les deux mois d'occupation du local et renseigne comme date de fin d'occupation du local le 25 février N.

Même solution lorsque le locataire quitte son local en cours d'année mais est encore engagé envers son propriétaire en raison de son préavis.

Par exemple, le bail doit s'arrêter au 30 juin N en raison du préavis mais l'exploitant quitte effectivement le local le 30 mai N. Il déclare le montant du loyer pour les cinq mois d'occupation du local (de janvier à mai) et renseigne comme date de fin d'occupation du local le 30 mai N.

④ SI LE LOYER INCLUT UNE PARTIE HABITATION ET UNE PARTIE PROFESSIONNELLE

Si le loyer inclut une partie habitation et une partie professionnelle, il convient de déclarer le montant 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.

⑤ SI LE BAIL PRÉVOIT UNE CLAUSE DE LOYER SPÉCIFIQUE

> Si le montant du loyer doit être révisé en cours d'année, il convient de déclarer le loyer mensuel qui est alors 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^{er} juillet, le montant annuel à déclarer sera égal à 500×12 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.

⑥ SI L'EXPLOITANT EST PROPRIÉTAIRE-EXPLOITANT OU OCCUPANT À TITRE GRATUIT

Lorsque l'exploitant est propriétaire de son local ou qu'il occupe le local à titre gratuit, la déclaration des loyers s'impose à lui mais **aucun loyer ne doit être déclaré : la donnée relative au montant du loyer ne doit donc pas être transmise**, toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 ».

Ainsi, l'exploitant du local doit :

- s'il est propriétaire du local qu'il exploite, transmettre le motif « Propriétaire occupant » et laisser la donnée relative au loyer **non renseignée** ;
- s'il est occupant à titre gratuit du local exploité, transmettre le motif correspondant « Occupant à titre gratuit » et laisser la donnée relative au loyer **non renseignée**.

⑦ COMMENT DÉCLARER EN CAS DE SOUS-LOCATION ?

Si, après requête de l'exploitant du local via EDI-REQUETE, des informations sont restituées au déclarant dans le cadre de la sous-location, il doit déclarer les loyers correspondants.

Si aucune information n'est restituée par EDI-REQUETE, aucun loyer n'est à déclarer.

Il n'existe pas de motif spécifique à la sous-location. Dans ce cas, la situation d'occupation du local est « **Locataire** », et le loyer à déclarer est le **loyer de l'année en cours hors taxe, hors charge 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 dans le cadre de la mise à jour permanente.

⑧ QUE FAIRE SI EDI-REQUETE 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 prévue.**

Aucune sanction n'est appliquée en cas de local manquant dans la déclaration ou d'absence de local transmis par l'administration.

EDI-REQUETE communique aux déclarants la liste des locaux professionnels occupés par l'exploitant au 1^{er} janvier 2016 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-REQUETE met à la disposition des entreprises :

- des informations sur les locaux occupés au 1^{er} janvier 2016. Cela signifie donc qu'aucune information n'est renvoyée s'agissant des locaux professionnels qui n'étaient pas encore occupés par l'entreprise au 1^{er} janvier 2016.
- les seuls locaux entrant dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. Pour rappel, sont exclus de la révision, les locaux industriels évalués par la méthode comptable ou par barème et les locaux d'habitation.

- des informations sur les locaux pour 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. A ce jour, 7 % des locaux professionnels ne disposent pas de ce « lien » avec l'occupant et ne sont donc pas disponibles via EDI REQUETE.

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

Rubrique « Professionnels »

Vos impôts

Impôt sur les sociétés

Bénéfices industriels et commerciaux

Bénéfices non commerciaux

LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

LA MISE À JOUR PERMANENTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

PRÉCISIONS SUR LES MODALITÉS DE DÉCLARATION DES LOYERS DES LOCAUX PROFESSIONNELS
(art. 1498 bis du CGI)

FOIRE AUX QUESTIONS

www.impots.gouv.fr
Rubrique « Professionnels »

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

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

- En l'absence d'occurrence CFE, les entreprises sont-elles dispensées de l'obligation de déclaration des loyers ?
- Que faire si le fichier transmis par EDI REQUETE ne comporte pas tous les locaux connus de l'entreprise ?
- Le fichier transmis par EDI REQUETE ne contient pas tous les locaux connus par l'entreprise, l'entreprise doit-elle le signaler ? L'entreprise sera-t-elle sanctionnée ?
- Le fichier transmis par EDI REQUETE restitue des locaux qui sont inconnus de l'entreprise : comment le signaler ?

1.2 – EDI-TDFC – Règles de cohérence des éléments déclarés

- Les entreprises déclarant en ligne depuis leur espace abonné sur le site impots.gouv.fr sont-elles concernées par la déclaration des loyers ?
- Une entreprise a, lors de la déclaration des loyers, reçu un message d'erreur « 102 – Aucune obligation fiscale CFE avec au moins un local validé au 1er janvier N ». À quoi cela correspond-il ? Que faire dans ce cas ?
- Le système nous refuse les déclarations lorsque la situation d'occupation du local est « LNO » (local connu de l'entreprise mais non occupé), avez-vous une solution ?
- Une entreprise signale que sa déclaration a été rejetée par EDI-TDFC : comment remédier à ce problème ?
- Un exploitant me signale que sa déclaration a été rejetée par EDI-TDFC au motif que la zone « SIREN du propriétaire du local » n'a pas été renseignée. Que faire ?
- La déclaration des loyers peut-elle être rectifiée ? Si oui comment ?

Thème 2 – Quand déclarer ?

2.1 - Délais de dépôt de la déclaration des loyers

- Le formulaire DECLOYER doit-il obligatoirement être déposé en même temps que la déclaration de résultats ?
- Quelle est la date limite de dépôt de la déclaration des loyers pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés ?
- Quelle est la date limite de dépôt de la déclaration des loyers pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC / BNC) ?

2.2 – Obligation déclarative et sanctions

- Existe-t-il une sanction en cas d'absence de déclaration des loyers

Thème 3 – Comment déclarer ?

3.1 - Les différents modes d'occupation du local

3.2 – La situation d'occupation du local.

Location gérance : Comment déclarer en cas de location-gérance ?

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

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

Fusion : Lorsqu'une fusion a été opérée le 1er janvier 2016, certains locaux risquent d'être restitués avec l'occupation par l'ancienne entité. Comment déclarer et comment signaler ce changement ?

Propriétaire occupant du local : Dans le cadre d'un établissement exploité par son propriétaire, le redevable a-t-il l'obligation de déclarer ? Cela dit, il n'y aura pas de loyer. Comment doit-on fonctionner dans ces cas-là ?

Société civile de moyens : [Comment souscrire la déclaration des loyers dans le cas d'une société civile de moyens ?- Lorsqu'un exploitant exploite plusieurs locaux sous un bail unique, il faut répartir le loyer au prorata des surfaces : mais comment procéder ?](#)

Domiciliation commerciale : [Les sociétés faisant appel à des sociétés de domiciliation commerciale doivent- elles souscrire la déclaration des loyers ?](#)

Thème 4 – Que déclarer ?

4.1 – Les caractéristiques du local

- [Lors de l'importation du fichier EDI-REQUETE, nous avons constaté que de nombreux locaux avaient une adresse avec 9001 en numéro de voie. Le client doit-il modifier ces adresses ?](#)

4.2 – Le loyer du local : le montant du loyer annuel pour chaque local loué

- [Si au moment de la déclaration, le montant du loyer de l'année en cours n'est pas encore connu par l'exploitant, que doit-on déclarer ?](#)

- [Quel loyer déclarer si le montant du loyer doit être modifié \(réévalué à la hausse ou à la baisse\) en cours d'année ?](#)

- [Quel loyer déclarer dans le cas où le loyer inclut une partie habitation et une partie professionnelle ?](#)

- [Que faire dans le cas où le locataire a quitté le local au cours de l'année, en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année ? Quel loyer déclarer ?](#)

- [L'exploitant doit quitter son local en cours d'année, mais il est encore engagé envers son propriétaire en raison de son préavis. Quel loyer déclarer ?](#)

- [Quel loyer déclarer dans les cas où l'exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique ?](#)

- [Comment déclarer dans le cas des hôtels restaurants pour lesquels un même exploitant occupe ces locaux sous un bail unique ?](#)

- [Si le bail prévoit un allègement ou une franchise de loyer : le montant du loyer est fixé dans le bail mais le bailleur accepte de diminuer ou de ne pas percevoir le loyer pendant une durée déterminée. Quel loyer déclarer ?](#)

- [Si le local fait l'objet d'un bail de location avec loyer à paliers \(le loyer annuel est connu à l'avance mais la répartition mensuelle résulte des clauses du bail\) quel loyer déclarer ?](#)

- [Si le contrat comporte une clause de loyer variable, c'est-à-dire soit une clause d'échelle mobile \(clause d'indexation\), soit une clause recette \(clause de loyer variable en fonction du chiffre d'affaires du preneur\) : quel loyer déclarer ?](#)

- [Quel loyer déclarer si l'occupant est usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une AOT du domaine public ?](#)

- [Quel loyer déclarer si le local, loué à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité territoriale ?](#)

- [Quel loyer déclarer en cas de concession de service public, ou d'affermage ?](#)

Thème 5 – Divers

- [À quoi vont servir les loyers déclarés en 2015 ?](#)

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

Questions	Réponses
1.1 – EDI-REQUETE – Communication des locaux par la DGFIP	
En l'absence d'occurrence CFE, les entreprises sont-elles dispensées de l'obligation de déclaration des loyers ?	<p>La déclaration des loyers concerne les seuls locaux commerciaux ou professionnels, connus de l'administration fiscale, dont les contribuables sont exploitants au 1er janvier de l'année et pour lesquels ils sont passibles de la CFE à la même date.</p> <p>Les entreprises non soumises à la CFE ne sont donc pas concernées par la déclaration des loyers.</p>
Que faire si le fichier transmis par EDI REQUETE ne comporte pas tous les locaux connus de l'entreprise ?	<p>EDI-REQUETE communique aux déclarants la liste des locaux professionnels occupés par l'exploitant au 1er janvier 2016 et connus de la DGFIP. Dans certains cas, cette liste peut ne pas être exhaustive.</p> <p>L'absence de ces locaux peut s'expliquer par le fait que EDI-REQUETE met à la disposition des entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none">- des informations sur les locaux occupés au 1er janvier 2016. Cela signifie donc qu'aucune information ne sera renvoyée s'agissant des locaux professionnels qui n'étaient pas encore occupés par l'entreprise au 1er janvier 2016.- les seuls locaux entrant dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. Pour rappel, sont exclus de la révision les locaux industriels évalués par la méthode comptable ou par barème, et les locaux d'habitation.- des informations sur les locaux pour lequel il a été possible de faire un « lien informatique » entre le local connu à la taxe foncière et l'occupant redevable de la CFE. A ce jour, 7 % des locaux professionnels ne disposent pas de ce « lien » avec l'occupant et ne seront donc pas disponibles via EDIREQUETE. <p><i>Pour rappel, la déclaration des loyers s'inscrit dans le cadre de la mise à jour permanente des valeurs locatives des locaux professionnels. Il ne s'agit pas d'un dispositif de taxation, mais d'un processus statistique qui doit permettre de déterminer l'évolution moyenne des loyers des locaux professionnels.</i></p>



Questions	Réponses
<p>Le fichier transmis par EDI REQUETE ne contient pas tous les locaux connus par l'entreprise, l'entreprise doit-elle le signaler ? L'entreprise sera-t-elle sanctionnée ?</p>	<p>Dans le cas où le fichier transmis ne comporterait pas tous les locaux loués par l'exploitant, aucune démarche spécifique n'est prévue. Le déclarant a seulement l'obligation de déclarer les loyers des locaux restitués par EDI-REQUETE.</p> <p>Aucune sanction ne sera appliquée en cas de local manquant dans la déclaration ou d'absence de local transmis par l'administration.</p> <p>Il est important de souligner que les déclarants n'ont donc pas de listes supplémentaires à fournir pour les locaux qui ne seraient pas restitués par EDI-REQUETE.</p>
<p>Le fichier transmis par EDI REQUETE restitue des locaux qui sont inconnus de l'entreprise : comment le signaler ?</p>	<p>Il peut arriver que les locaux connus de la DGFIP ne soient pas ceux connus de l'exploitant.</p> <p>Si le déclarant ne connaît pas le local restitué, il sélectionnera le choix « Local inconnu de l'entreprise » lors de sa déclaration.</p>

Questions	Réponses
1.2 – EDI-TDFC – Règles de cohérence des éléments déclarés	
Les entreprises déclarant en ligne depuis leur espace abonné sur le site impots.gouv.fr sont-elles concernées par la déclaration des loyers ?	Les entreprises télétransmettant leur déclaration et ses annexes en mode EFI (échange de formulaires informatisé) via la rubrique « Professionnels » du site impots.gouv.fr , ne transmettront pas le formulaire DECLOYER à la DGFIP.
Une entreprise a, lors de la déclaration des loyers, reçu un message d'erreur « 102 – Aucune obligation fiscale CFE avec au moins un local validé au 1 ^{er} janvier N ». À quoi cela correspond-il ? Que faire dans ce cas ?	<p>Le message d'anomalie fonctionnelle « 102 – Aucune obligation fiscale CFE avec au moins un local valide au 1^{er} janvier N » signifie que l'entreprise peut avoir une ou des obligations fiscales CFE, <u>mais sans local</u>. Le lien local – obligation CFE n'est pas restitué par GESPRO.</p> <p>Dans ce cas, l'entreprise n'est pas soumise à la déclaration de loyer.</p> <p>Dans les faits, il est possible qu'aucun local ne soit rattaché à une obligation CFE. Ce sera le cas lorsque le redevable ne dispose pas d'un véritable local (coins de table, domiciliation fiscale, exercice d'une activité professionnelle au domicile du redevable qui ne nécessite pas un local dédié et réservé spécialement à cette activité professionnelle....).</p>
Le système nous refuse les déclarations lorsque la situation d'occupation du local est « LNO » (local connu de l'entreprise mais non occupé), avez-vous une solution ?	<p>Pour rappel, la situation d'occupation porte sur la situation au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration.</p> <p>Si le local est occupé au 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration, soit au 1er janvier 2016 pour la campagne déclarative en cours, mais que l'entreprise a quitté le local au cours de l'année : l'entreprise précisera la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer annuel. Idem en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année.</p> <p><i>Par exemple, un exploitant a exercé son activité dans un local situé 15 rue des fleurs du 1er janvier au 25 février 2016 déclarera le montant du loyer pour les deux mois d'occupation du local, et renseignera comme date de fin d'occupation du local le 25 février 2016.</i></p> <p>Si le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant le 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1er janvier de l'année de la déclaration : le déclarant précisera qu'il connaît ce local mais qu'il n'était pas occupé l'année de la déclaration.</p> <p><i>Par exemple, un exploitant a exercé son activité dans un local situé au 16 rue des fleurs du 1er</i></p>

Questions	Réponses
	<p><i>janvier au 30 octobre 2015 complétera le motif "Local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclaré".</i></p> <p>Dans ce cadre, et conformément au cahier des charges de la procédure TDFC, lorsque la donnée "Mode d'occupation du local" est complétée par la valeur « LNO » (local connu de l'entreprise mais non occupé), la donnée « Montant du loyer du local » ne doit pas être transmise (Contrôle 041 : Vérification de la cohérence des données transmises dans le formulaire DECLOYER).</p> <p>Si les données transmises sont incohérentes (donnée LNO "Local connu de l'entreprise mais non occupé" et saisie d'un montant dans la case loyer), le dépôt du formulaire DECLOYER est rejeté.</p>
<p>Une entreprise signale que sa déclaration a été rejetée par EDI-TDFC : comment remédier à ce problème ?</p>	<p>Plusieurs contrôles de cohérence des données transmises ont été mis en place. Celles-ci figurent dans le volume IV du cahier des charges TDFC disponible sur le site impots.gouv.fr.</p> <p>- Si, à partir du SIREN de l'entreprise, EDI-REQUETE transmet la liste des locaux connus de la DGFiP comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande, <u>le mode d'occupation du local doit obligatoirement être renseigné.</u></p> <p>Plusieurs motifs peuvent être transmis par l'exploitant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>locataire</i>, lorsqu'il est locataire du local au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration, - <i>propriétaire-occupant</i>, lorsqu'il est propriétaire du local, mais également lorsque l'occupant est usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ; - <i>occupant à titre gratuit</i>, dans les cas où il est occupant à titre gratuit, mais également dans les cas où le local, loué à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité territoriale, ou pour les associés d'une société civile de moyens ; - <i>local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclarée</i> dans les cas où le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant le 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1er janvier de l'année de la déclaration. Par exemple, un exploitant a exercé son activité dans un local situé au 16 rue des fleurs du 1er janvier au 30 octobre 2014 transmettra la donnée

Questions	Réponses
	<p>"Local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclaré".</p> <ul style="list-style-type: none"> - local inconnu de l'entreprise lorsque le déclarant ne connaît pas le local restitué, - locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes dans le cas où un exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique n'ayant pas la même utilisation ni la même surface, et pour lesquels la répartition des loyers au prorata de la surface s'avère impossible, - local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif pour les loyers ou redevances acquittés par les occupants usufruitiers, emphytéotes, preneurs à bail à construction ou titulaires d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) du domaine public ; les loyers acquittés pour les locaux loués à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, et subventionnés par une collectivité territoriale ; et les loyers ou redevances acquittés par les occupants liés par un crédit-bail, une location-gérance, une concession de service public ou un affermage. <p>> Si l'exploitant transmet « Locataire » comme mode d'occupation du local , le montant du loyer du local doit obligatoirement être servi. L'exploitant doit déclarer, pour chaque local loué au 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration, le loyer annuel, à savoir le loyer de l'année en cours. Le montant du loyer doit être indiqué hors taxe, hors charge et pour l'année civile (du 1er janvier N au 31 décembre N).</p> <p>> Si l'exploitant transmet « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif » comme mode d'occupation du local , le montant du loyer du local peut être servi. L'exploitant doit déclarer, pour chaque local loué au 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration, le loyer annuel, à savoir le loyer de l'année en cours. Le montant du loyer doit être indiqué hors taxe, hors charge et pour l'année civile (du 1er janvier N au 31 décembre N). Il s'agit d'une saisie facultative.</p> <p>> Si l'exploitant transmet un autre mode d'occupation du local, aucun loyer ne doit être renseigné. La valeur 0 (zéro) étant considérée comme étant une donnée, celle-ci ne doit pas non plus être renseignée.</p>
<p>Un exploitant me signale que sa déclaration a été rejetée par EDI-TDFC au motif que la zone « SIREN du propriétaire du local » n'a pas été renseignée. Que faire ?</p>	<p>Les données qui peuvent être transmises à la DGFIP via le formulaire DECLOYER sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mode d'occupation du local,

Questions	Réponses
	<ul style="list-style-type: none"> • montant du loyer, • date de fin d'occupation du local, • précision sur l'adresse du local, • et rectification du nom du propriétaire. <p>Les seules données <u>obligatoirement renseignées</u> par l'occupant du local sont le mode d'occupation du local et le montant du loyer lorsque le mode d'occupation transmis est « LOC » (locataire).</p> <p>En effet, il existe des contrôles de cohérence dans les données transmises dans le formulaire DECLOYER (cf. cahier des charges Volume IV TDFC 2016) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque une donnée est transmise pour une ligne du formulaire DECLOYER, le système vérifie que les données « Référence du local », « Invariant du local » et "Mode d'occupation du local" de cette même ligne sont servies. • Si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « LOC » (locataire), alors le système vérifie que la donnée « Montant du loyer du local » est servie. • Si la donnée « Mode d'occupation du local » prend la valeur « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif », le système n'effectue pas de vérification sur la donnée « Montant du loyer du local ». • Si la donnée « Mode d'occupation du local » prend une valeur différente de « LOC » (locataire), la donnée « Montant du loyer du local » ne doit pas être servie. <p>Il n'existe donc aucune obligation de saisir le numéro SIREN du propriétaire du local. Si un tel contrôle existe, il s'agit sûrement d'un contrôle présent dans le logiciel comptable. Il convient donc d'orienter le déclarant vers son éditeur de logiciel.</p>
<p>La déclaration des loyers peut-elle être rectifiée ? Si oui comment ?</p>	<p>Il est possible de déclarer plusieurs fois. Cependant, compte tenu des contrôles de cohérence des données transmises, dès lors que 1 à n locaux sont transmis via EDI-REQUETE, l'exploitant doit spécifier un motif d'occupation et / ou un montant du loyer pour chacun de ces locaux. Si l'exploitant souhaite rectifier le motif d'occupation d'un local, ou le loyer renseigné, il devra donc renvoyer le formulaire DECLOYER dans son ensemble.</p> <p><i>Par exemple, si EDI-REQUETE restitue dix locaux au déclarant, il devra spécifier sur le formulaire</i></p>

Questions	Réponses
	<i>DECLOYER un motif d'occupation du local et / ou un montant du loyer pour ces dix locaux. S'il souhaite rectifier une mention sur la première déclaration, le déclarant devra redéclarer pour les dix locaux.</i>

Thème 2 – Quand déclarer ?

Questions	Réponses
2.1 - Délais de dépôt de la déclaration des loyers	
Le formulaire DECLOYER doit-il obligatoirement être déposé en même temps que la déclaration de résultats ?	Il est rappelé que le formulaire DECLOYER est techniquement indépendant de la déclaration de résultats. Cette dernière ne fera pas l'objet d'un rejet lors de son dépôt via la filière EDI-TDFC si le formulaire DECLOYER n'est pas transmis.
Quelle est la date limite de dépôt de la déclaration des loyers pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés ?	<p>La date limite de dépôt de la déclaration est en principe la même que la date limite de dépôt de la déclaration de résultats.</p> <p>En conséquence, si la date de clôture de l'exercice comptable est le 31 décembre 2015, la date limite de dépôt du formulaire DECLOYER est le 3 mai 2016.</p> <p>Pour rappel, la date limite de dépôt de la déclaration de résultats dépend de la date de clôture de l'exercice comptable :</p> <ul style="list-style-type: none">- exercice clos au 31 décembre N-1 : dépôt au plus tard le 2e jour suivant le 1er mai N,- exercice clos entre janvier et novembre : dépôt au plus tard dans les 3 mois suivant la clôture,- en cas de cessation d'activité : dans les 60 jours.
Quelle est la date limite de dépôt de la déclaration des loyers pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC / BNC) ?	<p>Pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu pour l'imposition de leurs bénéfices (BIC ou BNC), la déclaration de résultats et ses annexes doivent obligatoirement être souscrites par voie dématérialisée au plus tard le deuxième jour ouvré qui suit le 1er mai de l'année suivante, quelle que soit la date de clôture de l'exercice et quel que soit le chiffre d'affaires.</p> <p>La date limite de dépôt de la déclaration de loyers est celle de la déclaration de résultats. En conséquence, si la date de clôture de l'exercice comptable est le 31 décembre 2015, la date limite de dépôt du formulaire DECLOYER est le 3 mai 2016.</p>

Questions	Réponses
2.2 – Obligation déclarative et sanctions	
Existe-t-il une sanction en cas d'absence de déclaration des loyers ?	La production tardive ou le défaut de production de la déclaration des loyers sont en principe sanctionnés par l'article 1729 B du CGI. Ainsi « le défaut de production dans les délais prescrits d'un document qui doit être remis à l'administration fiscale, autre que ceux mentionnés aux articles 1728 et 1729, entraîne l' application d'une amende de 150 € ».

Thème 3 – Comment déclarer ?

3.1 - Les différents modes d'occupation du local

Mode d'occupation du local			Montant du loyer du local	
Locataire	LOC	Locataire du local au 1 ^{er} janvier N ou Le local est occupé au 1 ^{er} janvier de l'année du dépôt de la déclaration, mais l'entreprise a quitté le local au cours de l'année : l'entreprise précise la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer annuel. Idem en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année.	Saisie obligatoire	Le montant pourra être égal à « 0 » ou tout autre montant supérieur
Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif	MLO	- loyers ou redevances acquittés par les occupants usufruitiers, emphytéotes, preneurs à bail à construction ou titulaires d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) du domaine public ; - loyers acquittés pour les locaux loués à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, et subventionnés par une collectivité territoriale ; - loyers ou redevances acquittés par les occupants liés par un crédit-bail, une location-gérance, une concession de service public ou un affermage.	Saisie facultative	
Propriétaire-occupant	POC	L'exploitant est aussi le propriétaire du local.	Saisie interdite	La zone doit être laissée à vide Toute valeur est interdite y compris la valeur « 0 »
Occupation à titre gratuit	OTG	L'exploitant occupe son local à titre gratuit.		
Local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration	LNO	Si le local est connu de l'entreprise (occupation l'année précédant celle du dépôt de la déclaration) mais n'est plus occupé depuis le 1 ^{er} janvier de l'année de la déclaration : le déclarant précise qu'il connaît ce local mais qu'il n'est pas occupé l'année de la déclaration.		
Local inconnu de l'entreprise	INC	Si le local restitué est inconnu de l'entreprise.		
Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes	DIF	Il s'agit de cas où un exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique n'ayant pas la même utilisation ni la même surface, et pour lesquels la répartition des loyers au prorata de la surface s'avère impossible.		

Questions	Réponses
<p>3.2 – La situation d'occupation du local</p> <p>**Il convient de rappeler que si, à partir du SIREN de l'entreprise, EDI-REQUETE transmet la liste des locaux connus de la DGFIP comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande, le mode d'occupation du local doit obligatoirement être renseigné.</p>	
<p>Comment déclarer en cas de location-gérance ?</p>	<p>Les loyers pratiqués dans ces situations ne sont pas représentatifs de la valeur du marché locatif et ne pourront pas servir à mettre à jour les grilles tarifaires.</p> <p>Un nouveau motif d'occupation du local a été mis à disposition des déclarants : il convient donc de renseigner les informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mode d'occupation du local : « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif », - montant du loyer : saisie facultative du montant du loyer.
<p>Comment déclarer en cas de crédit-bail ?</p>	<p>Les loyers pratiqués dans ces situations ne sont pas représentatifs de la valeur du marché locatif et ne pourront pas servir à mettre à jour les grilles tarifaires.</p> <p>Un nouveau motif d'occupation du local a été mis à disposition des déclarants : il convient donc de renseigner les informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mode d'occupation du local : « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif », - montant du loyer : saisie facultative du montant du loyer.
<p>Comment déclarer en cas de sous-location ?</p>	<p>Il n'existe pas de motif spécifique à la sous-location. Dans ce cas, la situation d'occupation du local sera « Locataire », et le loyer à déclarer sera le loyer de l'année en cours hors taxe, hors charge et pour l'année civile, mentionné dans le contrat de sous-location.</p> <p>La division fiscale ou la sous-location sera gérée dans un second temps lors du traitement des données dans le cadre de la mise à jour permanente.</p> <p>Il est rappelé que le déclarant ne sera pas taxé sur les loyers déclarés.</p> <p>Si aucune information n'est restituée par EDI-REQUETE, aucun loyer ne sera à déclarer.</p>

<p>Lorsqu'une fusion a été opérée le 1er janvier 2016, certains locaux risquent d'être restitués avec l'occupation par l'ancienne entité. Comment déclarer et comment signaler ce changement ?</p>	<p>Lors d'une fusion-absorption, une ou plusieurs sociétés, dissoutes mais non liquidées, transmettent à une société existante ou nouvelle, leur patrimoine entier, actif et passif compris. La personnalité morale des sociétés absorbées disparaît. Cette disparition aura des répercussions sur l'immatriculation de la société : en effet, par hypothèse, les deux sociétés, avant la fusion, disposaient chacune d'un numéro SIRET, or, suite à la fusion, un seul numéro d'identification sera retenu.</p> <p>Il est possible que la prise en compte de la fusion ne soit pas effective au 1er janvier 2016 et que la liste des locaux restitués ne contiennent pas l'ensemble des locaux exploités par la nouvelle entité regroupant les sociétés absorbées et la société absorbante.</p> <p>Ainsi, si l'entreprise absorbante fait sa requête avec son numéro SIREN, la liste des locaux transmise sera celle pour lesquels l'administration fiscale connaît comme étant occupés par l'entreprise ayant effectué la demande. Les locaux exploités par la ou les sociétés absorbés n'apparaîtront pas.</p> <p>Si tel est le cas, la requête devra être réalisée à partir des anciennes immatriculations des sociétés absorbées.</p> <p>Aucun motif n'est prévu pour signaler ces cas particuliers.</p>
<p>Dans le cadre d'un établissement exploité par son propriétaire, le redevable a-t-il l'obligation de déclarer ? Cela dit, il n'y aura pas de loyer. Comment doit-on fonctionner dans ces cas-là ?</p>	<p>Il est demandé aux exploitants de fournir des informations relatives au mode d'occupation du local ainsi qu'au montant du loyer pour chaque local loué.</p> <p>Dans le cas où l'exploitant du local est également propriétaire de ce local, il devra indiquer comme situation d'occupation « Propriétaire occupant ».</p> <p>L'exploitant doit déclarer, pour chaque local loué au 1er janvier de l'année du dépôt de la déclaration de résultat, le loyer annuel. Lorsque l'exploitant est propriétaire de son local, aucun loyer n'est à déclarer. La zone correspondant au montant du loyer doit être laissée vide.</p>
<p>Comment souscrire la déclaration des loyers dans le cas d'une société civile de moyens ?</p>	<p>La déclaration des loyers doit être souscrite par tous les occupants du local. Ainsi, dans le cadre d'une exploitation d'un local par une société civile de moyens, la déclaration sera souscrite par la SCM et par ses associés, et ce dès lors que des données relatives aux locaux sont transmises via EDI-REQUETE à ces dernières.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - La <i>SCM</i>, en tant qu'occupant principal, indiquera la situation d'occupation du local « Locataire » et déclarera le loyer annuel, hors taxe, hors charge et pour l'année civile. - Les <i>associés</i> souscriront la déclaration des loyers avec comme situation du local « Occupant à titre gratuit », et la zone relative au montant du loyer sera laissée vide.
<p>Lorsqu'un exploitant exploite plusieurs locaux sous un bail unique, il faut répartir le loyer au prorata des surfaces : mais comment procéder ?</p>	<p>Dans le cas où l'exploitant occupe plusieurs locaux, ou plusieurs établissements sous un bail unique, plusieurs situations peuvent se présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque les locaux <i>ont la même utilisation et la même surface</i>, le loyer annuel devra être réparti en fonction du nombre de locaux ; - lorsque les locaux <i>ont la même utilisation mais sont de surfaces différentes</i>, le loyer devra être réparti au prorata des surfaces de ces locaux ; <p>À compter de la campagne TDFC 2016, dans le cas où un exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique <u>n'ayant pas la même utilisation ni la même surface, et pour lesquels la répartition des loyers au prorata de la surface s'avère impossible</u>, et seulement dans ce cas, un nouveau motif d'occupation du local a été créé.</p> <p>Il convient donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de transmettre le motif « Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes » - et la zone relative au montant du loyer sera laissée vide. <p>Pour chaque local occupé par un même exploitant, plusieurs informations sont renvoyées à l'exploitant afin de faciliter l'identification des locaux occupés par l'entreprise : le numéro invariant et le descriptif du local comportant l'adresse du local connue de l'administration fiscale, le nom du propriétaire du local et des précisions complémentaires telles que le bâtiment, l'entrée, le niveau....</p>
<p>Les sociétés faisant appel à des sociétés de domiciliation commerciale doivent-elles souscrire la déclaration des loyers ?</p>	<p>La déclaration des loyers doit être souscrite par l'exploitant du local. Ainsi, dans le cadre d'une domiciliation commerciale, la déclaration sera souscrite par la société domiciliante et la société domiciliée et ce dès lors que des données relatives aux locaux sont transmises via EDI-REQUETE à ces dernières.</p>

La société dite *domiciliante*, doit déclarer le loyer annuel, hors taxes et hors charges qu'elle paye pour les locaux qu'elle exploite au 1er janvier de l'année de dépôt de la déclaration.

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

La société dite *domiciliée* verse un « loyer » comprenant différents tarifs selon les services proposés par les sociétés de domiciliation. Ces loyers ne reflètent pas l'état du marché locatif.

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

- **mode d'occupation du local** : « **Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif** »,
- **montant du loyer** : **saisie facultative du montant du loyer.**

Thème 4 – Que déclarer ?

Questions	Réponses
4.1 – Les caractéristiques du local	
Lors de l'importation du fichier EDI-REQUETE, nous avons constaté que de nombreux locaux avaient une adresse avec 9001 en numéro de voie. Le client doit-il modifier ces adresses ?	<p>Le déclarant a la possibilité d'apporter des précisions sur l'adresse du local si nécessaire. Cependant, ces informations ne seront pas utilisées pour effectuer directement des corrections ou des mises à jour de l'adresse du local de l'exploitant dans les référentiels.</p> <p>Les locaux pour lesquels un numéro de voirie « 9001 » est restitué correspondent aux locaux situés dans des zones industrielles ou grandes zones d'activité.</p>

Questions	Réponses
<p>4.2 – Le loyer du local : le montant du loyer annuel pour <u>chaque local loué</u></p> <p><i>*Il convient de rappeler que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - si l'exploitant transmet « Locataire » comme mode d'occupation du local, le montant du loyer du local doit obligatoirement être servi. - si l'exploitant transmet « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif » comme mode d'occupation du local, le montant du loyer du local est facultatif. - si l'exploitant transmet un autre mode d'occupation du local, c'est-à-dire s'il transmet les motifs « propriétaire-occupant », « occupant à titre gratuit », « local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclarée », « local inconnu de l'entreprise », ou « locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes », aucun loyer ne doit être renseigné. La valeur 0 (zéro) étant considérée comme étant une donnée, celle-ci ne doit pas non plus être renseignée. 	
<p>Si au moment de la déclaration, le montant du loyer de l'année en cours n'est pas encore connu par l'exploitant, que doit-on déclarer ?</p>	<p>L'exploitant doit déclarer un loyer reconstitué.</p> <p><i>Par exemple, si seul le loyer de janvier est connu, le montant du loyer à déclarer sera : mois de janvier × 12.</i></p>
<p>Quel loyer déclarer si le montant du loyer doit être modifié (réévalué à la hausse ou à la baisse) en cours d'année ?</p>	<p>Le montant du loyer à indiquer sur la déclaration est calculé à partir du loyer mensuel qui sera ramené à une année complète, sans tenir compte de la réévaluation si celle-ci intervient en cours d'année.</p> <p><i>Par exemple, si le montant mensuel du loyer de janvier est de 500 € mais que le loyer est révisé au 1er juillet, le montant annuel à déclarer sera égal à 500 × 12 soit 6 000 €.</i></p>
<p>Quel loyer déclarer dans le cas où le loyer inclut une partie habitation et une partie professionnelle ?</p>	<p>Il convient de calculer le montant annuel du loyer dû pour la partie professionnelle uniquement, au prorata des surfaces.</p> <p><i>Par exemple, un professionnel libéral qui a son activité à son domicile devra renseigner le montant de son loyer annuel pour son seul cabinet.</i></p>
<p>Que faire dans le cas où le locataire a quitté le local au cours de l'année, en cas de cessation ou de transfert d'activité en cours d'année ? Quel loyer déclarer ?</p>	<p>L'exploitant doit préciser dans le formulaire TDFC la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer payé pour la période du 1er janvier à la date de fin d'occupation.</p> <p><i>Par exemple, un exploitant qui a exercé son activité dans un local situé 15 rue des fleurs du 1er janvier au 25 février N, déclarera le montant du loyer pour les deux mois d'occupation du local, et renseignera comme date de fin d'occupation du local le 25 février N.</i></p>
<p>L'exploitant doit quitter son local en cours d'année, mais il est encore engagé envers son propriétaire en raison de son préavis. Quel loyer déclarer ?</p>	<p>L'exploitant précisera la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer payé pour la période du 1er janvier à la date de fin d'occupation.</p> <p><i>Par exemple, le bail doit s'arrêter au 30 juin N en raison du préavis, mais l'exploitant quitte</i></p>

	<p><i>effectivement le local le 30 mai N. Il déclarera le montant du loyer pour les cinq mois d'occupation du local (de janvier à mai), et renseignera comme date de fin d'occupation du local le 30 mai N.</i></p>
<p>Quel loyer déclarer dans les cas où l'exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique ?</p>	<p>- Lorsqu'il s'agit de <u>locaux équivalents</u>, c'est-à-dire de locaux ayant la même utilisation et la même surface, le loyer annuel devra être réparti en fonction du nombre de locaux.</p> <p>TRES IMPORTANT - Pour la déclaration des loyers 2015, la notion de catégorie et de sous groupe telle que définie lors de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels n'est pas encore disponible (fiabilisation des déclarations des propriétaires en cours dans les services de la DGFIP)</p> <p><i>Par exemple, vous êtes locataire dans un immeuble collectif de cinq bureaux de même surface pour un montant de 250 000 € par an, le loyer à déclarer sera égal à 250 000 / 5 soit 50 000 €.</i></p> <p>- Lorsqu'il s'agit de locaux ayant la <u>même utilisation</u> mais de surfaces différentes, le loyer annuel devra être réparti au prorata des surfaces de ces locaux.</p> <p><i>Par exemple, vous êtes locataire dans un immeuble collectif de quatre bureaux de surfaces différentes pour un montant de 200 000 € : deux bureaux de 20 m², un bureau de 25 m², et un bureau de 10 m². Le montant des loyers à déclarer sera égal à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - $200\ 000 \times 20 / 75$ soit 53 333 € pour le local 1 de 20 m² - $200\ 000 \times 20 / 75$ soit 53 333 € pour le local 2 de 20 m² - $200\ 000 \times 25 / 75$ soit 66 667 € pour le local 3 de 25 m² - $200\ 000 \times 10 / 75$ soit 26 667 € pour le local 4 de 10 m² <p>À compter de la campagne TDFC 2016, dans le cas où un exploitant occupe plusieurs locaux sous un bail unique <u>n'ayant pas la même utilisation ni la même surface, et pour lesquels la répartition des loyers au prorata de la surface s'avère impossible</u>, et seulement dans ce cas, un nouveau motif d'occupation du local a été créé.</p> <p>Il convient donc ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de transmettre le motif « Locaux exploités sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes » - et la zone relative au montant du loyer sera laissée vide.

	<p><i>Exemple 1 : vous êtes locataires dans un immeuble collectif de trois locaux (deux magasins et un bureau) et vous payez un bail global pour ces trois locaux.</i></p> <p><i>Exemple 2 : vous êtes locataire et payez un bail global pour 4 locaux de surface différentes (ex : bureaux) dans le même immeuble et vous ignorez la répartition de ces surfaces.</i></p>
Comment déclarer dans le cas des <u>hôtels restaurants</u> pour lesquels un même exploitant occupe ces locaux sous un bail unique ?	<p>Les locaux à usage d'« hôtel » et les locaux à usage de « restaurant » sont évalués distinctement. Bien qu'ils aient une utilisation distincte, il convient de répartir le loyer annuel au prorata des surfaces de ces locaux.</p> <p>Si les locaux ont la même surface, le loyer annuel devra être réparti en fonction du nombre de locaux.</p>
Si le bail prévoit un allègement ou une franchise de loyer : le montant du loyer est fixé dans le bail mais le bailleur accepte de diminuer ou de ne pas percevoir le loyer pendant une durée déterminée. Quel loyer déclarer ?	Il convient de déclarer les montants portés sur le bail hors charges et hors taxes pour une année donnée, sans tenir compte de la diminution accordée par le propriétaire.
Si le local fait l'objet d'un bail de location avec loyer à paliers (le loyer annuel est connu à l'avance mais la répartition mensuelle résulte des clauses du bail) quel loyer déclarer ?	Il convient de déclarer le loyer annuel (en tenant compte des paliers prévus s'ils sont mensuels) tel qu'il figure sur le contrat de bail, hors charges et hors taxes.
Si le contrat comporte une clause de loyer variable, c'est-à-dire soit une clause d'échelle mobile (clause d'indexation), soit une clause recette (clause de loyer variable en fonction du chiffre d'affaires du preneur) : quel loyer déclarer ?	Il convient de déclarer le loyer de l'année N-1 car l'évolution des loyers ne sera pas connue en début d'année N.
Quel loyer déclarer si l'occupant est usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou titulaire d'une AOT du domaine public ?	<p>Un nouveau motif d'occupation du local a été mis à disposition des déclarants : il convient donc de renseigner les informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mode d'occupation du local : « Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif », - montant du loyer : saisie facultative du montant du loyer.
Quel loyer déclarer si le local, loué à des associations lucratives ou à des pépinières d'entreprises, est subventionné par une collectivité territoriale ?	
Quel loyer déclarer en cas de concession de service public, ou d'affermage ?	

Thème 5 – Divers

Questions	Réponses
À quoi vont servir les loyers déclarés en 2015 ?	<p>En principe, les informations recueillies par la DGFIP devraient être utilisées pour mettre à jour les grilles tarifaires et les valeurs locatives des locaux professionnels.</p> <p>Il s'agira de valider le bon fonctionnement de cette mise à jour permanente au niveau des échanges entre la DGFIP et les entreprises (via EDI-REQUETE puis via EDI-TDFC) et de la qualité des informations déclarées.</p> <p>Enfin, il est rappelé que le dispositif de mise à jour permanente n'est pas un dispositif de taxation.</p>