

DECLARATION DES LOYERS DES LOCAUX PROFESSIONNELS

« DECLOYSER »

REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Qu'est ce que « DECLOYSER » ?

L'article 34 modifié de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a prévu la mise en œuvre de la révision de la valeur locative des locaux professionnels.

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.

C'est dans ce cadre qu'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).

Cette collecte s'effectue à l'aide d'un formulaire annexe à la déclaration de résultats n° 2035 et uniquement par télé-procédure (EDI).

Seuls sont concernés les locaux professionnels 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 CFE à la même date.

Afin de faciliter la déclaration des loyers, il est communiqué aux exploitants les éléments nécessaires à l'identification des locaux qu'ils occupent au 1^{er} janvier de l'année de dépôt de la déclaration soit au 1^{er} janvier 2017. Cette communication transite par la filière : EDI-REQUETE.

Important

Le dispositif de mise à jour permanente n'est pas un dispositif de taxation mais un processus statistiques. Cependant, cette déclaration est obligatoire (article 1498 bis du CGI).

La production tardive ou le défaut de production de la déclaration des loyers entraîne l'application d'une amende de 150 €.

Ne sont pas tenus par cette obligation de déclaration de loyers, les exploitants pour lesquels, après requête effectuée, aucun local n'est restitué par EDI-REQUETE.

La procédure EDI-REQUETE est effectuée par l'ARAPL.

➤ Si vos locaux professionnels sont connus de la DGFIP, vous recevrez le mail ci-dessous vous informant du résultat de la requête.

Expéditeur: "ARAPL - Service de déclaration en ligne" <arapln@arapln.org>

Date: 6 avril 2017 à 12:11:34 UTC+2

Destinataire:

Objet: ARAPL - Déclaration de loyers en ligne (réf. : ADH 4644)

Répondre à: arapln@arapln.org

Message automatique du site ADADI,

A l'attention de M.

M.

Nous venons de mettre à votre disposition sur votre espace personnel la liste des locaux professionnels que la DGFIP a identifiés pour vous et à partir de laquelle vous pouvez saisir et télétransmettre votre déclaration DECLOYSER.

Pour vous connecter, [CLIQUEZ ICI](#).

Puis rendez-vous dans > Mon dossier fiscal > Onglet Déclaration des loyers.

Nous vous remercions de votre attention.

Sincères salutations

"

ARAPL

"

A réception de ce mail, vous devrez vous connecter sur votre espace extranet pour compléter la déclaration des loyers (DECLOYER).

Connexion espace extranet :

- saisissez votre identifiant ou login : **ADH** suivi (sans espace) de **votre numéro d'adhérent**.



- votre mot de passe : **mot de passe personnel** connu de vous seul.
- en cas d'oubli, veuillez cliquer sur « **mot de passe oublié** », il vous sera retourné par e-mail.

Dans votre espace extranet :

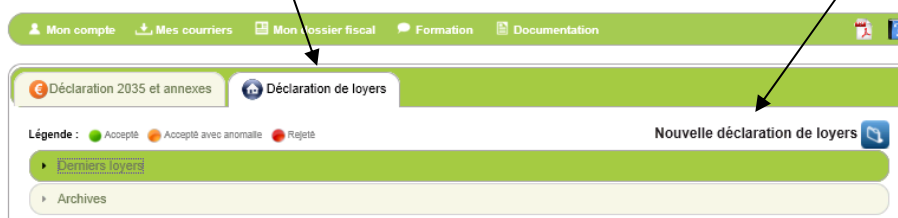
- veuillez cliquer sur l'onglet «**Mon dossier fiscal**»



- la présente notice est disponible sur la fenêtre ci-dessous ; veuillez cliquer sur « **Fermer** » pour accéder à « **Déclaration de loyers** ».



- veuillez cliquer sur «**Déclaration de loyers**» puis sur « **Nouvelle déclaration de loyers** »



➤ Sur la page d'identification : veuillez cliquer sur « **suivant** ».

Attention : la déclaration des loyers 2017 est effectuée au titre de l'exercice fiscal 2016. **La période 2016 indiquée sur l'identification ne doit pas être modifiée.**

IDENTIFICATION

N° SIREN : Code activité NAF (facultatif) :

NOMS ET/ou DENOM :

ADRESSE PROFESSIONNELLE :

COMPLEMENT :

CODE POSTAL :

VILLE :

EMAIL :

INFORMATION FISCALE

Date de début de l'exercice :

Date de fin de l'exercice :

Quitter Suivant >>

puis veuillez cliquer sur « **Saisie Déclaration de loyers** »

Mon compte Mes courriers Mon dossier fiscal EPS Formation Documentation

Saisie des loyers

Loyers

Saisie Déclaration de loyers

Loyers 2017

Identification

Quitter Validation et Envoi

➤ lorsque vous avez terminé la saisie de votre déclaration de loyers, veuillez cliquer sur :

Quitter et terminer ultérieurement

➤ la fenêtre suivante monte pour confirmation :

Message de la page Web

Etes-vous sûr de vouloir quitter la saisie ?
Les données saisies seront sauvegardées et vous pourrez venir les compléter et/ou les modifier ultérieurement.

OK Annuler

➤ puis veuillez cliquer sur « **Validation et Envoi** »

Mon compte Mes courriers Mon dossier fiscal EPS Formation Documentation

Saisie des loyers

Loyers

Saisie Déclaration de loyers

Loyers 2017

Identification

Quitter Validation et Envoi

Quels sont les éléments à déclarer ?

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

DECLARATION DES LOYERS PROFESSIONNELS
Mise à jour permanente des loyers professionnels

Déclaration des loyers au 1er janvier de l'année : 2017

Caractéristiques des locaux					
Local					Mise à jour permanente
Référence et invariant du local	Précision sur l'adresse du local	Nouveau propriétaire du local	Mode d'occupation du local (1)	Montant du loyer du local	Date de fin d'occupation du local
<input type="checkbox"/> Parking <input type="checkbox"/> Sous-sol Surface principale : <input type="text"/> Surface secondaire couverte : <input type="text"/> Surface secondaire non couverte : <input type="text"/> Surface parkings couverts : <input type="text"/> Surface parkings non couverts : <input type="text"/>	Informations cadastrales Département : <input type="text"/> Commune : <input type="text"/> Préfixe section : <input type="text"/> Section : <input type="text"/> N° Plan : <input type="text"/> Complément : <input type="text"/>	Ne saisir que si changement : SIRET : <input type="text"/> NOM : <input type="text"/> COMPLEMENT : <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Occupation partielle Catégorie** : <input type="text"/>	<input type="text"/> €/mm/aaaa	<input type="text"/> g/mm/aaaa

* POC = Propriétaire occupant
 OTG = Occupé à titre gratuit
 LOC = Locataire (saisir le montant du loyer)
 LNO = Local connu de l'entreprise mais non occupé au cours de l'année déclarée
 INC = Local inconnu pour l'entreprise
 DIF = Local exploité sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes
 MLO = Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif

** MAGASINS ET LIEUX DE VENTE
 MAGE1 - Boutiques et magasins sur rue
 MAGE2 - Commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m²
 MAGE3 - Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m²)
 MAGE4 - Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m²)
 MAGE5 - Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)
 MAGE6 - Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²)
 MAGE7 - Stations-service, stations de lavage et assimilées
 MAGE8 - Rayons
 BUREAUX ET LOCAUX DIVERS
 BUR1 - Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne
 BUR2 - Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception récente
 BUR3 - Locaux assimilés à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques
 LIEUX DE DÉPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT
 DEP1 - Lieux de dépôt à ciel ouvert et forfaits à usage commercial ou industriel
 DEP2 - Lieux de dépôt couverts
 DEP3 - Parcs de stationnement à ciel ouvert
 DEP4 - Parcs de stationnement couverts
 DEP5 - Installations spécifiques de stockage
 ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES
 ATE1 - Ateliers artisanaux
 ATE2 - Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance
 ATE3 - Charniers, vièrres et autres locaux assimilés
 HÔTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES
 HOT1 - Hôtels = confort = (4 étoiles et plus, ou confort identique)
 HOT2 - Hôtels = supérieur = (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)
 HOT3 - Hôtels = standard = (1 étoile, ou confort identique)
 HOT4 - Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse
 HOT5 - Hôtels clubs, villages de vacances et résidences hôtelières
 ÉTABLISSEMENTS DE SPECTACLE, DE SPORTS ET DE LOISIRS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES
 SPE1 - Salles de spectacles, musées et locaux assimilés
 SPE2 - Établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs
 SPE3 - Salles de loisirs diverses
 SPE4 - Terrains de camping confortables (1 étoile et plus, ou confort identique)
 SPE5 - Établissements de détente et de bien-être
 SPE6 - Centres de loisirs, centres de congés de vacances, maisons de jeunes
 ÉTABLISSEMENTS D'ÉDUCATION ET LOCAUX ASSIMILABLES
 ENS1 - Écoles et institutions privées accueillies dans un lieu non lucratif
 ENS2 - Établissements d'enseignement à but lucratif
 CLINQUES ET ÉTABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL
 CL1 - Cliniques et établissements hospitaliers
 CL2 - Centres médicaux sociaux, centres de soins, crèches, halte-garderies
 CL3 - Maisons de repos, maisons de retraite (indépendantes ou mixtes) et locaux assimilés
 CL4 - Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux
 ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES
 IND1 - Établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés
 IND2 - Carrières et établissements assimilés

1- La situation d'occupation du local

Il s'agit de la situation au 1^{er} janvier de l'année de dépôt de la déclaration soit au 1er janvier 2017 pour une déclaration des loyers souscrite en 2017.

➤ Vous devez choisir une des situations d'occupation suivantes :

- ✓ Propriétaire occupant : **POC**
- ✓ Occupation à titre gratuit : **OTG**
- ✓ Locataire : **LOC** (le montant du loyer doit être saisi)
- ✓ Local connu de l'entreprise mais non occupé au titre de l'année de déclaration : **LNO**
- ✓ Local inconnu de l'entreprise, si le déclarant ne connaît pas le local : **INC**
- ✓ Local exploité sous un bail unique ayant des surfaces et des utilisations différentes : **DIF**
- ✓ Local dont le loyer ne reflète pas l'état du marché locatif : **MLO**

ATTENTION : le mode d'occupation doit être obligatoirement renseigné.
La « catégorie » ne doit pas être complétée.

2- Le montant du loyer annuel pour chaque local loué

ATTENTION : Vous avez seulement l'obligation de déclarer les loyers des locaux restitués par EDI-REQUETE.

Vous devez déclarer pour chaque local loué au 1^{er} 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 charges** et **pour l'année civile (du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017)**.

Lorsque le motif coché est « locataire », la saisie d'un loyer est obligatoire.

Lorsque le mode d'occupation complété est différent de « locataire », la saisie d'un loyer est interdite, la zone relative au montant du loyer devra être laissée vide.

COMMENT DECLARER ?

➤ Si vous êtes locataire individuel de votre local professionnel :

Cochez « **Locataire** » (**LOC**) et un loyer **hors taxe et hors charges** doit être obligatoirement saisi. Le montant pourra être égal à 0 ou tout autre montant supérieur.

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 » sur 12 mois (ex : mois de janvier x 12).

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 de la surface.

Si vous quittez le local en cours d'année, cessez ou transférez l'activité en cours d'année : il convient de préciser la date de fin d'occupation du local et le montant du loyer payé pour la période du 1^{er} janvier à la date de fin d'occupation du local.

➤ Si vous êtes locataire dans le cadre d'une société civile de moyens (SCM) :

La déclaration des loyers doit être souscrite par la SCM et par les associés, dès lors que les données relatives aux locaux sont transmises via EDI-REQUETE à ces derniers.

Les associés souscrivent la déclaration des loyers en cochant « **Occupant à titre gratuit** » (**OTG**) et la zone relative au montant du loyer doit rester vide.

➤ Si vous êtes propriétaire - exploitant ou occupant à titre gratuit du local :

La déclaration des loyers doit être effectuée mais aucun loyer ne doit être déclaré : la zone relative au montant du loyer doit être laissée vide.

Si vous êtes propriétaire du local, cochez « **Propriétaire occupant** » (**POC**) et laissez la zone relative au loyer vide.

Si vous êtes occupant à titre gratuit, cochez « **Occupant à titre gratuit** » (**OTG**) et laissez la zone relative au loyer vide.

➤ Si vous êtes en sous - location :

Cochez « **locataire** » (**LOC**) et le loyer sera le loyer de l'année en cours hors taxe, hors charges et pour l'année civile, mentionné dans le contrat de sous-location.

➤ Si EDI-REQUETE ne restitue pas tous les locaux que vous occupez :

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 ne sera appliquée en cas de local manquant dans la déclaration ou d'absence de local transmis par l'administration.

**Des interrogations ?
Des difficultés ?
N'hésitez pas à nous contacter
☎ 02 31 44 27 65
✉ araplno@araplno.org**