

DECLARATION DES LOYERS DES LOCAUX PROFESSIONNELS

« DECLOYER »

REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Qu'est ce que « DECLOYER » ?

L'article 34 modifié de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 prévoit 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 2019. Cette communication résulte de la procédure 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.

Début du message transféré :

Expéditeur: "ARAPL - Service de Déclaration en ligne" <arapln@arapln.org>
Date: 2019-01-14 12:12:49 UTC
Destinataire: _____
Objet: ARAPL - Déclaration de loyers en ligne (identifiant : _____)
Répondre à: arapln@arapln.org

Message automatique du site ARAPL
A l'attention de _____

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 DECLOYER.

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

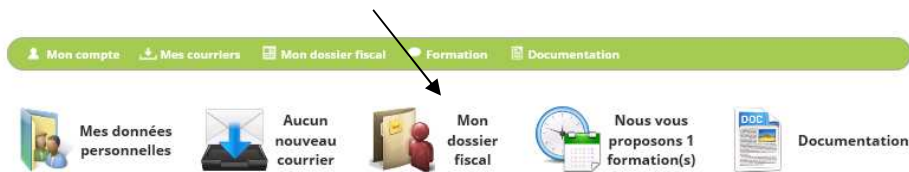
- saisir votre identifiant ou login : **ADH** suivi (sans espace) de **vosre numéro d'adhérent**.



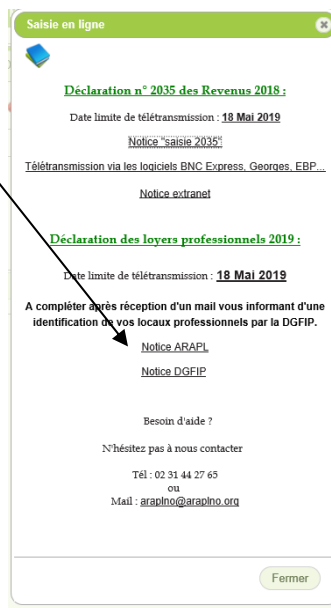
- votre mot de passe : **mot de passe personnel** connu de vous seul.
- en cas d'oubli, cliquer sur « **mot de passe oublié** » et il vous sera proposé de le réinitialiser.

Votre espace extranet

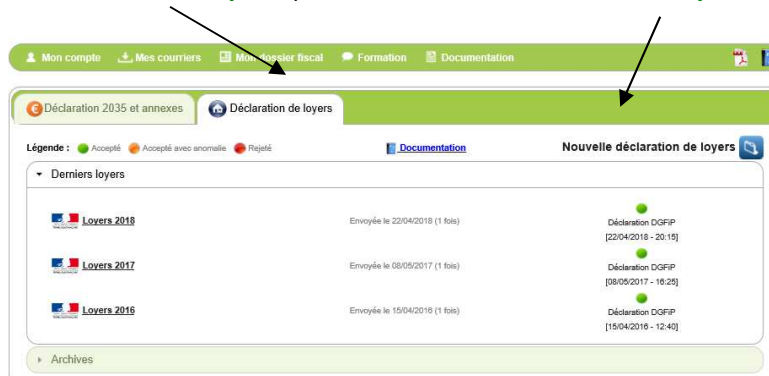
- cliquer sur l'onglet «**Mon dossier fiscal**»



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



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



IDENTIFICATION

N° SIREN : Code activité NAF (facultatif) :

NOMS ET PRENOMS ou DENOMINATION:

ADRESSE PROFESSIONNELLE:

COMPLEMENT :

CODE POSTAL :

VILLE :

EMAIL :

INFORMATION FISCALE

Date de début de l'exercice :

Date de fin de l'exercice :

Important : la déclaration des loyers 2019 est effectuée au titre de l'exercice fiscal 2018. La période 2018 indiquée sur l'identification ne doit pas être modifiée.

➤ cliquer sur « Suivant » puis sur « Saisie Déclaration de loyers »

➤ la saisie de votre déclaration de loyers terminée, 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.

➤ puis cliquer sur « Validation et Envoi »

QUELS SONT LES ELEMENTS A DECLARER

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 2018

Caractéristiques des locaux					
Local			Mise à jour permanente		
Référence et livrant du local	Précision sur l'adresse du local	Nouveau propriétaire du local	Mode d'occupation du local (*)	Montant du loyer du local	Date de fin d'occupation du local
<input type="checkbox"/> Parking <input type="checkbox"/> Sous-sol Surface principale : 124 Surface secondaire couverte : Surface secondaire non couverte : Surface parkings couverts : Surface parkings non couverts : 80	Informations cadastrales : Département : Commune : Préf. section : Section : N° Plan : Complément :	SIRET : NCM : COMPLEMENT :	<input checked="" type="checkbox"/> Occupation partielle Catégorie** :		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
 MA01 - Boutiques et magasins sur rue (Exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m²)
 MA02 - Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m²)
 MA03 - Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m²)
 MA04 - Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)
 MA05 - Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²)
 MA06 - Stations-service, stations de lavage et assimilables
 MA07 - Marchés
 BUREAUX ET LOCAUX DIVERS
 BURE1 - Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne
 BURE2 - Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception récente
 BURE3 - Locaux assimilables 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 terrains 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 - Ateliers, ateliers et autres locaux assimilables
 HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES
 HOT1 - Hôtels « confort », 1^{er} étage et plus, ou confort identique
 HOT2 - Hôtels « supérieur », 2 ou 3 étages, ou confort identique
 HOT3 - Hôtels « standard », 1^{er} étage, ou confort identique
 HOT4 - Hôtels et résidences, centres de vacances, villages de vacances
 HOT5 - Hôtels chais, villages de vacances et résidences indépendantes
 ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES
 SPE1 - Salles de spectacles, musées et locaux assimilables
 SPE2 - Etablissements 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 (3 étoiles et plus, ou confort identique)
 SPE5 - Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)
 SPE6 - Etablissements de détente et de loisir
 SPE7 - Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes
 ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES
 ENS1 - Ecoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif
 ENS2 - Etablissements d'enseignement à but lucratif
 CLINQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL
 CL11 - Cliniques et établissements hospitaliers
 CL12 - Centres médicaux sociaux, centres de soins, crèches, halte-garderies
 CL13 - Maisons de repos, maisons de retraite (indépendantes ou non) et locaux assimilables
 CL14 - Centres de rééducation, de thélassothérapie, établissements thermaux

1- La situation d'occupation

Il s'agit de la situation au 1^{er} janvier de l'année de dépôt de la déclaration soit au 1er janvier 2019 pour une déclaration des loyers souscrite en 2019.

➤ **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 2019 au 31 décembre 2019.**

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.

