

Réunion du 29 janvier 2013

-

**DDFiP des Pyrénées-
Atlantiques**

**La révision
des valeurs locatives
des locaux professionnels**

Sommaire

- **La nécessité d'une révision**
- **Les principes d'évaluation de la révision**
- **Le calendrier général des opérations**
- **La préparation de la campagne déclarative 2013**
 - **la déclaration 6660-REV**
 - **la télédéclaration**

La nécessité d'une révision

- Les valeurs locatives actuelles datent de 1970 : elles ne reflètent plus la réalité du marché locatif.
- Lors de réunions de concertation en 2010, des représentants des associations d'élus locaux, des parlementaires et des organisations professionnelles ont validé la nécessité d'une révision.
- Il a été décidé de conduire cette révision par étapes, en commençant par les locaux professionnels (3,3 millions de locaux).
 - Pour les Pyrénées-Atlantiques : 42 000 locaux et 23 300 propriétaires

Les principes d'évaluation de la révision

Un système d'évaluation simplifié

- **L'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 (du 29 décembre 2010) décrit l'intégralité du dispositif de révision des valeurs locatives des locaux professionnels.**
- **Abandon de la notion de local type.**
- **Découpage des départements en secteurs d'évaluation représentant un marché locatif homogène.**
- **Mise en place d'une grille tarifaire par catégorie de local.**
- **La valeur locative est obtenue en multipliant le tarif par la surface pondérée du local, éventuellement corrigé d'un coefficient de localisation.**

Les principes d'évaluation de la révision

La mise en œuvre des opérations de révision

- **Une collecte des informations auprès des propriétaires**

Tous les propriétaires de locaux professionnels devront souscrire une déclaration, pour chaque local, début 2013 (les déclarations seront envoyées en février 2013).

- **Une exploitation des données par la DGFIP**

A partir des données figurant sur les déclarations et à l'aide d'un outil spécifique, la DGFIP élaborera un projet contenant les nouveaux paramètres d'évaluation.

- **Le rôle décisionnel des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP)**

Les projets de la DGFIP seront soumis aux commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels. Ces commissions arrêteront les nouveaux paramètres d'évaluation après avis des CIID ou CCID.

Les principes d'évaluation de la révision

Une mise à jour permanente

Un dispositif novateur de mise à jour permanente permettra de rester au plus près du marché locatif local.

- **Une collecte annuelle des informations auprès des exploitants par la DGFIP.**
- **Une actualisation annuelle des tarifs par la DGFIP.**
- **Une possibilité pour les CDVLLP de modifier chaque année les coefficients de localisation.**
- **Une possibilité pour les CDVLLP de modifier les périmètres des secteurs d'évaluation après chaque renouvellement général des conseils municipaux.**

Les principes d'évaluation de la révision

L'intégration des résultats de la révision

- **Une réforme à produit constant (en l'absence de modification des taux par les collectivités).**
- **Pas d'effet redistributif de la révision entre les locaux professionnels et les locaux d'habitation.**

Un coefficient correctif sera appliqué à chaque impôt (TFPB, CFE ...) et à chaque niveau de collectivité territoriale, pour maintenir la participation fiscale globale de chaque groupe de locaux avant et après révision*.

- **Des transferts individuels seront cependant engendrés entre catégories de locaux, qui seront appliqués de manière progressive.**

Un dispositif de lissage des évolutions de cotisation a été instauré par la loi de finances rectificative du 16 août 2012.

* L'aménagement législatif en loi de finances rectificative d'août 2012 a exclu les locaux industriels du calcul de ce coefficient.

Le calendrier général des opérations

2011 : une expérimentation dans 5 départements : Hérault, Pas-de- Calais, Bas-Rhin, Paris et Haute-Vienne

- **Simulations des conséquences de la révision**

2012 : travaux complémentaires d'analyse

- **Communication du rapport au Parlement (janvier)**
- **Article 37 de la LFR du 16 août 2012**

2013 : une collecte des informations pour tous les locaux professionnels

- **Une collecte des informations auprès des propriétaires**

Une campagne déclarative à compter de mi-février 2013.

- **Une exploitation des informations collectées par la DGFIP : en vue de proposer les découpages en secteurs d'évaluation et les grilles tarifaires associées.**

Le calendrier général des opérations

Fin 2013 : création des commissions départementales (CDVLLP)

2014 : fixation des secteurs et tarifs

- **Travaux des commissions départementales (CDVLLP).**
- **Prise en charge des éléments définitifs par la DGFIP.**

2015 : intégration des valeurs locatives révisées

- **Prise en compte des nouvelles valeurs locatives dans les taxations d'impôts directs locaux.**
- **Préparation de la mise à jour permanente, pour application pour la première fois en 2016.**

La préparation de la campagne déclarative 2013

Organisation des opérations

- **Contacts par courrier ou courriel avec les collectivités locales et les propriétaires de nombreux locaux au 4^{ème} trimestre 2012.**
- **Fourniture de listes aux propriétaires de nombreux locaux afin qu'ils puissent anticiper les travaux préparatoires (réalisée lors de la réunion du 27/10/2011).**

- **Organisation locale**

*Contacts téléphoniques : 1 centre d'appel sur Bayonne 05.59.44.66.62
et 1 sur Pau 05.59.98.68.69*

Contacts courriels : réponse par la direction

- **Une rubrique dédiée à la révision sur le portail impots.gouv.fr qui sera régulièrement enrichie.**

La préparation de la campagne déclarative 2013

Calendrier

- **Envoi des déclarations pré-identifiées aux propriétaires à compter du 11 février 2013 (et des courriers mentionnant les identifiants de connexion pour les propriétaires en recevant pas de déclarations papier).**
- **Ouverture de la télédéclaration le 12 février 2013 à 08h.**
- **Une date limite de dépôt au 8 avril 2013 pour les déclarations en format papier.**
- **Des délais supplémentaires pour les télédéclarants (étalés en fonction du nombre de locaux que possède le propriétaire) :**
 - ✓ pour les propriétaires de 1 à 10 locaux : 22 avril 2013
 - ✓ pour les propriétaires de 11 à 100 locaux : 29 avril 2013
 - ✓ pour les propriétaires de plus de 100 locaux : 6 mai 2013.


La préparation de la campagne déclarative 2013

La déclaration 6660-REV

- **Une déclaration modèle 6660-Rev doit être déposée par le propriétaire pour chaque local professionnel.**
- **Une déclaration = un local tel qu'existant dans la documentation cadastrale actuelle.**
- **Des déclarations pré-identifiées seront adressées aux propriétaires.**


Les informations pré-identifiées générales (page 1)

Envoyez l'**original** de la déclaration rempli et signé au moyen de l'enveloppe fournie, à l'adresse ci-contre :


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE


Dates limites de dépôt
internet : **XX AVRIL 2013**
papier : **XX AVRIL 2013**

POUR TOUTS RENSEIGNEMENTS :
Vous pouvez contacter le service dont les coordonnées figurent page 4


IDENTIFIANT DU LOCAL

XXX XXX XXXXXXXX X

ETABLISSEMENT DE SERVICES INFORMATIQUES
BP 3
59891 LILLE CEDEX 9



NOM PRENOM DU PROPRIETAIRE
COMPLEMENT DU NOM
COMPLEMENT D'ADRESSE
N° btq LIBELLE VOIE
BUREAU DISTRIBUTEUR
CODE POSTAL COMMUNE

Simplifiez vos démarches et bénéficiez d'un délai supplémentaire en télédéclarant sur l'espace « Révision des valeurs locatives » du site www.impots.gouv.fr
VOS IDENTIFIANTS POUR DECLARER SUR www.impots.gouv.fr :
Identifiant : XXXXXXXX Mot de passe : XXXXXXXX

- **Les dates limites de dépôt**

Sont indiquées la date limite de dépôt internet (personnalisée en fonction du propriétaire) et la date limite de dépôt papier.

- **L'adresse retour de la déclaration**

Il s'agit de l'adresse de l'ESI qui traitera la déclaration en lecture optique, identique à celle figurant sur l'enveloppe jointe.

- **Les identifiants de connexion à la télédéclaration**

Les informations pré-identifiées relatives au local (page 1)

Adresse du local				
Bâtiment	X	Niveau	XX	« emplacement de stationnement » ou « local situé en sous-sol »
N°	XXXX X	Voie	XXXXXXXXXXXXXXXX	
Département	XX	Commune	XXXXXXXXXX	
Commune - Préfixe - Section - Numéro de plan			XX XX XX XXXX	
Numéro(s) de lot(s) (figurant sur vos titres de propriété) :			XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX et autres	
Dernier occupant connu :			XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

- **L'adresse du local**
- **Les références cadastrales**
- **Des informations complémentaires peuvent être ajoutées notamment si un propriétaire possède plusieurs locaux à la même adresse**
 - bâtiment et niveau,
 - emplacement de stationnement ou indication d'un local situé en sous-sol,
 - numéros de lots pour les copropriétés,
 - dernier occupant connu (information issue de la fiscalité professionnelle).

Les informations pré-identifiées générales (page 4)

- **Les coordonnées de la structure d'assistance**

Il s'agit du service départemental d'assistance compétent pour le local. Sont précisés : l'adresse, l'adresse électronique, le numéro de téléphone et les horaires d'ouverture.

6. Signature (à compléter)

Attention : n'envoyez aucun autre document avec cette déclaration dans l'enveloppe fournie

• Votre n° de téléphone :

• Votre adresse électronique : @

Le / / 2013

Signature (indiquez le nom, la qualité et l'adresse du signataire si ce n'est pas le propriétaire)

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS, VOUS POUVEZ CONTACTER :

le « LIBELLE SERVICE LOCAL »
« LIBELLE2 SERVICE LOCAL »
« adresse du service local ligne 1 »
« adresse du service local ligne 2 »
« adresse du service local ligne 3 »

♦ par courriel : drfipxx.pgf.revision@dgfip.finances.gouv.fr
♦ par téléphone au : XX XX XX XX XX
♦ sur place : « heures d'ouverture »
« heures d'ouverture2 »

Observations éventuelles :

Les informations demandées au propriétaire (page 1)

• Changement de propriétaire ou d'affectation (cadre 1)

1. Changement de propriétaire ou changement d'affectation du local (à compléter le cas échéant)	
1.1. <u>Si vous n'êtes plus propriétaire</u> cochez la case ci-contre (C1)	C1 <input type="checkbox"/>
1.2. <u>Si le local n'est pas à usage professionnel ou commercial</u> cochez la case ci-contre (C2)	C2 <input type="checkbox"/>
<i>Si vous avez coché la case C2, indiquez si le local est :</i> une maison (C3) <input type="checkbox"/> un appartement (C4) <input type="checkbox"/> autre (C5) <input type="checkbox"/>	
Si vous avez coché la case C1 ou la case C2, passez directement à la rubrique 6 et renvoyez cette déclaration au service destinataire au moyen de l'enveloppe fournie	

Le propriétaire doit remplir ce cadre s'il n'est pas concerné par la révision :

- parce qu'il n'est plus propriétaire du local (case C1),
- parce que le local a changé d'affectation (case C2). Dans ce cas la nouvelle affectation doit être précisée (maison, appartement ou autre), grâce aux cases C3, C4 ou C5.

Dans tous les cas, le propriétaire doit renvoyer la déclaration.

Les informations demandées au propriétaire (page 1)

- **L'occupation du local (cadre 2)**

Une information importante : le loyer annuel, pour les locaux donnés en location (rubrique 2.4).

2.4. Loyer annuel
Si le local est loué, précisez le montant annuel¹ du loyer de 2013

--

€ (ne pas mettre les centimes)

Sont aussi attendus :

- la nature de l'occupation,
- le ou les occupants,
- l'activité exercée.

2. Occupation du local (à compléter)

2.1. Nature de l'occupation
Au 1^{er} janvier 2013, le local était (vous pouvez cocher plusieurs cases parmi les rubriques D1 à D5):

occupé par son propriétaire D1 occupé à titre gratuit D2 loué D3 en partie vacant D4 vacant D5

2.2. Occupant(s) Précisez le numéro SIREN et le nom ou la dénomination du ou des occupants actuels (en lettres majuscules)

Numéro SIREN	Nom ou dénomination du ou des occupants

2.3. Activité principale exercée dans le local
(en lettres majuscules)

--

2.4. Loyer annuel
Si le local est loué, précisez le montant annuel¹ du loyer de 2013

--

€ (ne pas mettre les centimes)

Les informations demandées au propriétaire (pages 2 et 3)

- **La catégorie du local (cadre 3)**

La catégorie est à choisir parmi une liste proposée de 39 catégories (définies par décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011).

- 3.1 - MAGASINS ET LIEUX DE VENTE		
- Boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m ²)	MAG 1	<input type="checkbox"/>
- Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	MAG 2	<input type="checkbox"/>
- Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m ²)	MAG 3	<input type="checkbox"/>
- Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	MAG 4	<input type="checkbox"/>
- Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	MAG 5	<input type="checkbox"/>
- Stations-service, stations de lavage et assimilables	MAG 6	<input type="checkbox"/>
- Marchés	MAG 7	<input type="checkbox"/>
- 3.2 - BUREAUX ET LOCAUX DIVERS		
- Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne	BUR 1	<input type="checkbox"/>

Les informations demandées au propriétaire (page 4)

- **La consistance du local (cadre 4).**

Il s'agit de détailler la surface du local.

4. Consistance du local (<i>à compléter</i>)	
Répartissez la surface <u>totale</u> du local selon son utilisation	
Répartition de la surface totale (hors parkings)	Surfaces (arrondies au m ² inférieur)
P1 Surface des parties principales du local Il s'agit des surfaces essentielles à l'exercice de l'activité	<input type="text"/> m ²
P2 Surface des parties secondaires couvertes Il s'agit des surfaces moins importantes pour l'exercice de l'activité	<input type="text"/> m ²
P3 Surface des parties secondaires non couvertes Il s'agit essentiellement de dépôts et lieux de stockage	<input type="text"/> m ²
Espaces de stationnement (parkings)	
Pk1 Espaces de stationnement couverts	<input type="text"/> m ²
Pk2 Espaces de stationnement non couverts	<input type="text"/> m ²

Doivent être indiquées les surfaces :

- des parties principales,
- des parties secondaires couvertes,
- des parties secondaires non couvertes,
- des espaces de stationnement couverts,
- des espaces de stationnement non couverts.

Les informations demandées au propriétaire (page 4)

- **Les surfaces louées en cas de location partielle du local (cadre 5)**

Il s'agit d'indiquer les surfaces louées du local, en cas de location partielle, afin de pouvoir les rapprocher du montant de loyer indiqué à la rubrique 2.4.

5. Surfaces louées (à compléter uniquement si les surfaces louées sont différentes du cadre 4)			
Indiquez les surfaces louées <u>si elles sont différentes du cadre ci-dessus</u> (si votre local est partiellement loué).			
Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice.			
Surface des parties principales louées	Surface des parties secondaires couvertes louées	Surface des parties secondaires non couvertes louées	
P4 <input type="text"/> m ²	P5 <input type="text"/> m ²	P6 <input type="text"/> m ²	
Espaces de stationnement couverts loués		Espaces de stationnement non couverts loués	
Pk3 <input type="text"/> m ²		Pk4 <input type="text"/> m ²	

Les surfaces doivent être détaillées selon la même répartition qu'au cadre 4.

- **Le cadre signature (cadre 6):**

Le propriétaire peut préciser son n° de téléphone, son adresse électronique, et un cadre libre lui permet des observations éventuelles.

La préparation de la campagne déclarative 2013

La télédéclaration

- **Un accès dédié sur le portail impots.gouv.fr.**
- **Une saisie en ligne de la déclaration 6660-Rev pré-identifiée correspondant à chaque local.**
- **Une procédure de récupération d'un fichier regroupant l'ensemble des locaux du propriétaire, puis de dépôt ultérieur une fois le fichier complété. Cette procédure, permettant de traiter tous les locaux en envoi global, est offerte aux propriétaires de 20 locaux et plus.**
- **Un accusé de dépôt délivré en ligne.**
- **Une possibilité d'effectuer des déclarations rectificatives (avec pré-affichage de la version précédente).**

Pour aller plus loin ...

Des fiches techniques

- Des fiches techniques sont mises à disposition **sur** www.impots.gouv.fr **pour les propriétaires.**
- Au fil de la campagne, les questions soulevées par les directions viendront compléter ces fiches, qui seront régulièrement mises à jour **sur le portail fiscal pour les usagers.**