

REVISION DES VALEURS LOCATIVES FONCIERES

L'obligation déclarative de la déclaration des loyers au 15 septembre 2015, exigée par l'administration fiscale, favorise la collaboration des directions immobilières, juridiques, comptables et fiscales pour maîtriser la fiscalité locale et les charges immobilières inhérentes à vos établissements.

LE FAIT GÉNÉRATEUR :

La Loi sur la réforme des valeurs locatives impose au 15 septembre 2015 de télétransmettre par établissement, redevable de la contribution foncière des entreprises (CFE), les loyers commerciaux par invariants cadastraux.

UNE COLLABORATION NÉCESSAIRE :

Cette déclaration fiscale nécessite de connaître les loyers 2015, les types d'occupation en fonction de la division cadastrale de vos sites et de faire appel à des données issues de services qui ne communiquent pas toujours très facilement.

En effet :

1) Les différentes directions ont des solutions métiers distinctes pour répondre à leurs problématiques (logiciel de gestion locative – juridique-comptable) ou parfois gèrent simplement avec des fichiers Excel.

2) La comptabilité ou la fiscalité sont considérées comme les déclarants de cette obligation au 15 septembre alors que les informations proviennent, pour les surfaces, des plans des services techniques et que les baux sont gérés par les services juridiques et qu'enfin les loyers, les taxes, mêmes refacturées, sont imputées comptablement.

Gestion des baux
EDI Requête
Déclaration des loyers
Loi Pinel
Echéance au 15 septembre
Parc immobilier

3) Les incidences financières progressent mécaniquement année après année et impactent les résultats financiers. Toutes ces directions sont dans le même processus de rapprochement pour mener à bien cette déclaration.

OPPORTUNITÉ DE CETTE RÉFORME ?

Cette réforme obligatoire permet de rapprocher les directions avec une solution commune créant un référentiel de vos sites tout en laissant aux opérationnels, la gestion et l'expertise de leurs propres métiers. Rares sont les directions immobilières qui appréhendent l'impact sur la fiscalité de leur déclaration d'achèvement des travaux ou des déclarations modèles CBD avec le détail des surfaces.

En effet, une déclaration mal rédigée peut induire une cotisation supplémentaire importante.

Mais cette obligation déclarative peut apporter des retours sur investissement très importants :

1) Sur la révision des loyers avec la diminution des indices dans le cadre des révisions comme dans la gestion des baux dans le cadre de la Loi PINEL.

2) Avec la maîtrise des surfaces dans le cadre de la nomenclature fiscale administrative en diminuant les futures impositions en TF, CFE et TEOM dont l'assiette est commune.

QU'APPORTENT OPTITAXES ET OPTILEGAL ?

1) Nos solutions rapprochent les directions juridiques, immobilières et fiscales avec une solution transversale basée sur un référentiel commun de vos sociétés et établissements.

2) Concrètement elles permettent de récupérer les invariants cadastraux auprès de l'administration, de les rapprocher à vos établissements pour saisir ou importer les loyers.

3) Une solution interfaçable avec vos propres systèmes de gestion



locative comme comptable, voire même avec votre plateforme fiscale et gérer intégralement votre patrimoine immobilier.

4) Solution en mode SaaS permettant de gérer, déclarer et optimiser en tenant compte des problématiques propres à chaque direction : par exemple, les surfaces sont appréhendées pour leurs valeurs techniques comme fiscales.

5) Optitaxes et Optilégal sont des logiciels complémentaires mais autonomes avec un dénominateur commun (l'établissement ou le bail) appréhendé dans tous ses tenants et aboutissants administratif et technique de la création à la fermeture de l'établissement.

QU'APPORTE L'ÉQUIPE D'OPTIMUM ?

Une expertise avant tout avec :

1) Une maîtrise de la fiscalité locale des grands groupes depuis 20 ans tant pour les foncières que les exploitants et les mandataires comme les cabinets d'avocats et d'expertise comptable.

2) Des missions d'accompagnement sur vos propres solutions avec une délégation partielle ou totale pour mener à bien cette mission déclarative au 15 septembre.

3) Des missions complémentaires : identification des anomalies, sources d'économie, intégration des données, saisie, importation et optimisation.

4) Des partenaires qualifiés qui peuvent travailler sur votre base de données (ponctuellement dans le cadre d'audit, de métrage ...)

QUEL EST L'INTÉRÊT D'UTILISER LA SOLUTION À 3 MOIS DE L'ÉCHÉANCE

1) De respecter les délais et déclarer dans la sérénité

2) De rapprocher votre patrimoine immobilier avec les informations de l'administration

3) De contrôler les loyers et les surfaces qui serviront à la détermination de votre imposition

4) De mettre en place un processus déclaratif qui sera récurrent tous les ans pour un gain de productivité évident

5) De calculer les provisions des futures impositions avec nos simulateurs et contrôler tant les loyers que les impositions

6) Une base de données des taux et tarifs en France pour vos prochaines implantations

QUELS DÉLAIS DE DÉPLOIEMENT DE VOS SOLUTIONS ?

Une ouverture de base de données immédiate permettant après une prise en main via une téléformation de travailler en toute autonomie. Mais aussi une possibilité de sous-traitance partielle ou totale de cette obligation.

QUEL TYPE DE SOUS-TRAITANCE ?

Nous opérons pour le compte de nos clients avec nos outils ou à travers leurs propres solutions pour trouver la concorde entre les invariants cadastraux, les codes établissements de l'administration fiscale en matière de CFE tout en respectant la codification analytique de nos clients sur les différents fichiers issus de la comptabilité ou la gestion locative. C'est normalement chronophage mais nos solutions automatisent de nombreux rapprochements.

QUEL TYPE DE CLIENTS ?

Cela va des sociétés dans la distribution comme Auchan, Carrefour jusqu'à

des sociétés industrielles comme Air liquide. Certaines nous mandatent pour gérer tout de A à Z.

COMMENT VOUS RENCONTRER ?

Nous organisons des web démonstrations à la demande.


Surtout pour les retardataires à la rentrée, nous prévoyons du 7 au 11 septembre de 14h à 16h des séminaires et web conférences autour des modules relatifs aux baux et loyers, surfaces, le tout dans l'optique de la déclaration fiscale de déclaration des loyers avec une possibilité d'échange avec nos clients utilisateurs. Pour certains tout pourra être terminé dans la semaine !

Il suffit de s'inscrire sur notre site sur lequel vous trouverez également nombres d'informations sur cette réforme. A défaut contactez-nous au 04 91 75 51 38.



Henry de BRYAS,
Responsable juridique et fiscal





Le Guide du Manager Juridique 2015/2016

- Conseils externes (Avocats, CPI, Commissaires aux comptes, ...)
- Solutions informatiques (Logiciels, Gestion des contrats, Cloud, etc.) ;
- Fournisseurs et autres services (Annonces légales, Edition, Formations, Recrutement, Traduction, etc.)

Retrouvez tous vos fournisseurs dans cette nouvelle édition

Précommande gratuite au 01 70 71 53 80

