ENTREZ DANS LE MONDE DU NUMÉRIQUE



RÉFORME DES VALEURS LOCATIVES

12 DECEMBRE 2014









Présentation du contexte légal et de l'obligation déclarative Mme Anne-Laure Lagadec – DGFIP

Comprendre les enjeux et bien anticiper les impacts de la Réforme des valeurs locatives sur votre organisation

Mr Joan Biorre Douard, avecet, EV société d'avecets

Mr Jean-Pierre Douard - avocat, EY société d'avocats Me Laure Trux - architecte, EY société d'avocats

Découvrir comment répondre à cette nouvelle obligation avec les solutions Cegid

Mr Jérome Aubry – Cegid

Retours d'expérience des premiers Groupes utilisateurs du service Mr Henry De Bryas – Optitaxes



CONTEXTE LEGAL ET OBLIGATION DECLARATIVE

Mme Lagadec Adjointe en chef du Bureau GF3A DGFIP





CONTEXTE LEGAL

Mme Lagadec
Adjointe en chef
du Bureau GF3A
DGFIP

Le fondement : l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010... coller au marché locatif.

Article 1498 bis est créé incombant aux locataires d'effectuer les déclarations des loyers après la déclaration des consistances des locaux effectuée par les propriétaires.

Rappel sur la déclaration 6660 REV des propriétaires en 2013

4. Consistance du local la compléteri		M*14341-12 DECLARATION D'UN LOCAL A USAGE PROPESSIONNEL OU COMMERCIAL (article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010)
Répartissez la surface totale du local selon son utilisation.		
Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice.	Surfaces	Envoyez <u>l'original</u> de la déclaration rempli et signé au moyen de l'enveloppe fournie, à l'adresse d-contre :
Répartition de la surface totale (hors parkings)	(arrondies au m² inférieur)	Dates limites de dépôt
P1 Surface des parties principales du local Il s'agit des surfaces essentielles à l'exercice de l'activité	P1 55 m²	Internet:
P2 Surface des parties secondaires couvertes Il s'egit des surfaces moins importantes pour l'exercice de l'activisé	P2 99 m²	REFUNDIQUE PRINCENTE POUR TOUS REINSEIGNEMENTS: Vous pouvaz contracter le service libelle TEST222
P3 Surface des parties secondaires non couvertes il s'aşit essentiellement de dépôts et il oux de stockage	P3 m²	dont les coordonnées figurent page 4 rue de Lille
Espaces de stationnement (parkings)	Surfaces (arrondles au m² Inférieur)	LILLE 59000
Pk1 Espaces de stationnement couverts	Pk1 m²	002 408 0206400 F
Pk2 Espaces de stationnement non couverts	Pk2 m²	Adresse du local
Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice, Surface des parties principales Surface des parties secondaires oouvertes louées P4 m² P5 m²	Surface des parties secondaires non couvertes louées	Changement de propriétaire ou changement d'affectation du local /a convistor le cas schéant 1.1. Si vous n'êtes plus propriétaire cohez le case di-contre (C1) C1
Espacea de stationnement couverts loués	Espaces de stationnement non couverts loués	1.2. Si le local n'est pas à usage professionnel ou commercial coohez la case ci-contre (C2)
Pk3 m²	Pk4 m²	Si vous avez coché la caso C2, indiquez si le local est : une maison C3 un appartement C4 autre C5 Si vous avez coché la caso C1 ou la caso C2, passez directement à la unbrique 6 et removaça cette déclaration ou surviva destinataire au mayon de l'enveloppe fournie
6. Signature is completed.		2. Occupation du local (à compléter)
Attention : n'envoyez aucun autre document avec cette déclaration dans l'en • Votre n° de téléphone :	/ 03 / 2013	2.1. Nature de l'occupation Au 1º janvier 2015, le local était (vous pouvez cocher plusieurs cases parmi les rubriques D1 à D5): cocupé par son propriétaire D1 cocupé à titre gratuit D2 loué D3 en partie vacant D4 vacant D5 [2.2. Occupantia] Préciese le numéro SIED et la nom ou la dénomination du ou des occupants actuals (en latires majosoules)
	re (indiquez le nom, la qualité et l'adresse aire si celui-di n'est pas le propriétaire)	Numero SIREN Nom ou dénomination du ou des sesupants
		Y
POUR TOUS RENSEIGNEMENTS, VOUS POUVEZ CONTACTER :	Observations éventuelles :	2
1		1 4
		1
		2.3. Actività principale exercée dans le local (an lettres majuscules) (3) le local ent tout, précises le montant annosi! du tover de 2013
La deurie de spektikuskik : des relations antre l'administration facale et le contribuskie fontièle pur les principes de aimp	Rodd, de respect et d'équité. Disponités sur impolageauch	€ €





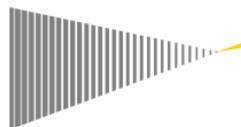
COMPRENDRE LES ENJEUX ANTICIPER LES IMPACTS DE LA RÉFORME SUR VOTRE ORGANISATION

Mr Jean-Pierre Douard - avocat Mme Laure Trux - architecte EY société d'avocats



La révision des valeurs locatives des locaux professionnels

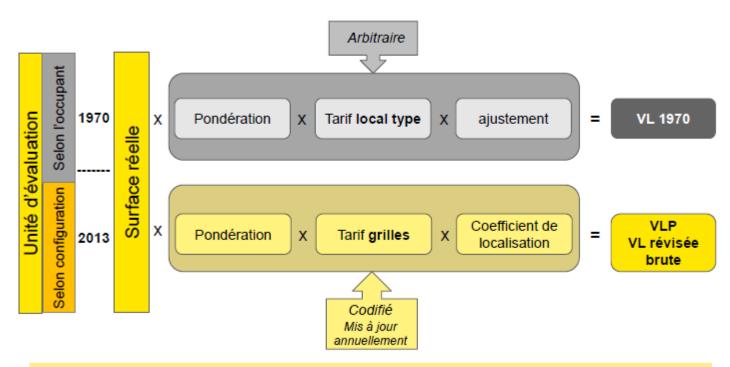
Les nouvelles obligations déclaratives



Laure Trux - Architecte DPLG - Fiscaliste
Jean-Pierre Douard – Avocat Fiscaliste



La comparaison entre les régimes actuel et futur



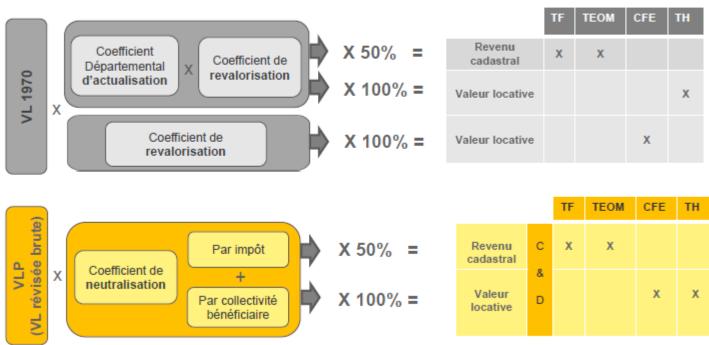
Méthode par appréciation directe si cette méthode générale n'est pas applicable

(8 % de valeur vénale au 1er janvier 2013 ou N de création du bien)



La comparaison entre les régimes actuel et futur

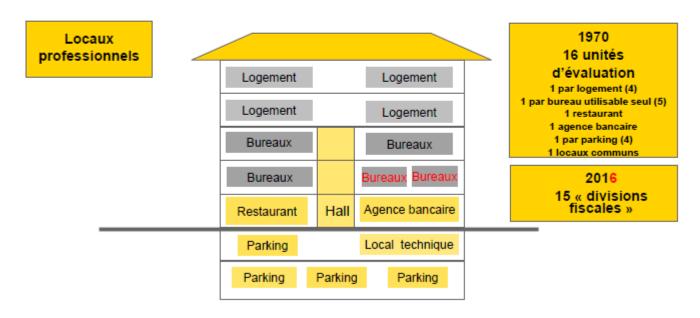
Bases d'imposition





Le principe fondamental d'unité d'évaluation

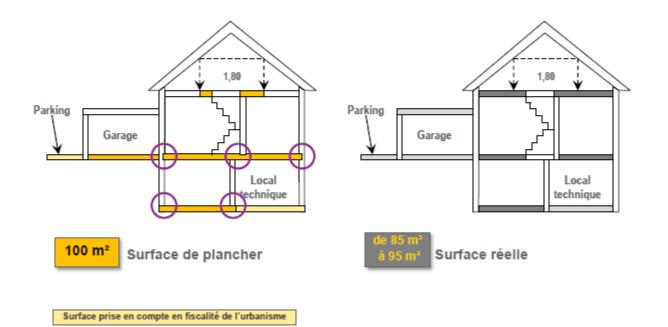
- Impact : taxe foncière / CFE / taxe d'habitation / taxe bureaux IdF
- Principe modifié dans la révision des VLP
 - « unité d'évaluation (1970)» vs « division fiscale (2016) »





La révision des valeurs locatives

Une constante : la nature de la surface





Le calcul actuel de la surface pondérée



Aujourd'hui (1970)

Surface pondérée

Exemple : 51% de surface réelle

Affectation	Surface réelle	Coefficient de pondération	Surface pondérée
Bureaux	25		25
Bureau paysager	14	0.8	11.2
Archives	11	0.5	5.5
Sanitaires		0.33	1.65
Couloir	12	0.33	3.96
Hall	16	0.33	5.28
Local technique		0.2	8.0
Parking couverts	25	0.5	12.5
Parkings extérieurs	25	0.2	5
TOTAL	137		70



Le nouveau calcul de la surface pondérée



Demain (2016)

Surface pondérée

Exemple : 74% de surface réelle

Affectation	Surface réelle	Coefficient de pondération	Surface pondérée
Bureaux	25		25
Bureau paysager	14		14
Archives	11		11
Sanitaires			
Couloir	12		12
Hall	16		16
Local technique		0.5	
Parking couverts	25	0.5	12.5
Parkings extérieurs	25	0.2	5
TOTAL	137		102



Le tarif 1970

1970 : l'évaluation par comparaison (93% des locaux commerciaux)

- Création de locaux de référence
 - Procès Verbaux 1970 et complémentaire(s) par commune ou commune analogue
 - Locaux « représentatifs » du marché en 1970 ou postérieurement
 - Établissement d'un tarif au m² par type d'activité et de local
- Comparaison avec un local de référence
 - Dans la commune ou « économiquement analogue »
 - Coefficient d'ajustement, si différences importantes (superficie, situation, caractéristiques)

En synthèse : surface x pondération x tarif x ajustement = VL 70

Les éléments contestables :

- Méthode d'évaluation
- Unité d'évaluation
- Surface
- Pondération
- Local type (Tarif et ajustement)



Le tarif 2016

2016 : l'évaluation selon une grille tarifaire par secteur d'évaluation

- Institution d'une grille tarifaire
 - Tarif déterminé par m² à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence du 1er janvier 2013
 - Tarif fixé par la CDVLP => non contestable
- Nouvelle nomenclature de locaux
 - 10 sous-groupes et 39 catégories (dont une catégorie pour les locaux ne relevant d'aucune des 38 1ères catégories et évalués par appréciation directe)
 - → Nomenclature (décret 2011-1267 du 10/10/2011)
 - Classement au sein de chaque catégorie en fonction des déclarations souscrites par les propriétaires qui sont revues par l'Administration (LFR 2013)
 - Initialement, il était prévu que le classement des propriétés (catégorie) soit opérée par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP), après avis des commissions communales et intercommunales des impôts directs (CCID et CIID)



Le tarif 2016

2016 : l'évaluation selon une grille tarifaire par secteur d'évaluation

- Par secteur d'évaluation
 - Création de secteurs d'évaluation qui regroupent, par département, les communes ou parties de communes qui présentent un marché locatif homogène
 - Des secteurs peuvent couvrir des zones non contigües (communes ou sections cadastrales)
 - Sur la base des catégories de locaux les plus représentées
 - Sectorisation et grille tarifaire décidées par la CDVLLP, proposées au CCID/CIID => contestables pendant 2 mois après publication
 - Application au tarif d'un coefficient de localisation (+/- 10 ou 15%) pour tenir compte de la situation de la parcelle (centre / périphérie) au sein du secteur d'évaluation

En synthèse : surface x pondération x tarif x coefficient localisation = VLP révisée brute

Les éléments contestables :

- Unité d'évaluation
- · Surface réelle et pondération
- Catégorie du local (classement)
- Coefficient de localisation

Ne sont pas contestables:

- Secteur d'évaluation
- Tarif



L'intégration des résultats dès les cotisations 2016

- Application d'un coefficient de neutralisation à la nouvelle valeur locative
 - Par impôt (TF, CFE, T.E.O.M et T Hab.) et par collectivité : maintien de la pression fiscale globale de chaque groupe de locaux avant et après révision (une base différente par impôt et par collectivité (Commune, Département, Région))
 - Pas d'effet redistributif entre locaux professionnels, d'habitation et locaux industriels (sauf au sein d'un EPCI à fiscalité propre)
 - Transferts individuels parfois très importants
 - Mise en œuvre du lissage, par impôt x par collecteur
- Lissage à la hausse ou à la baisse de chaque impôt (2° LFR 2012)
 - Si variation de cotisation >10% et 200 € par rapport à théorique 2016 : Exonération/majoration de 4/5° de la différence, réduite de 1/5° par an
 - Régime « de croisière » atteint en 2020
 - Intérêt de réduire les bases 2015 et antérieures (et donc la théorique 2016) pour bénéficier d'un lissage « optimal »



La révision des valeurs locatives foncières Les obligations déclaratives des propriétaires

- Déclarations ponctuelles (art. 1729 C du CGI) à l'occasion de cette révision
 - Rappel : déclarations rectificatives possibles avant le 31.12.2014/15
 - Exemple : en cas de revue entraînant correction des paramètres déclarés

- Déclarations évènementielles (art. 1406 du CGI)
 - En sus des constructions nouvelles et additions de construction:
 - EXISTANT : les « changements de consistance ou d'affectation » qui déterminent la division fiscale et le sous-groupe d'imposition
 - NOUVEAU : les « changements d'utilisation », qui définissent la catégorie et donc le tarif/m² applicable au local
 - Dans les 90 jours du changement
 - Par souscription de déclaration (modèle IL ou autre modèle à venir)



Les obligations déclaratives annuelles

- Des locataires
 - Procédure EDI-Requête
 - Mise à jour annuelle des tarifs à partir des loyers déclarés (Optionnel à compter de 2014 – Obligatoire à compter de 2015)

- Des intermédiaires de gestion ou transaction
 - art. L 96-1 du Livre des Procédures Fiscales (...): Toute personne qui réalise à titre habituel des opérations à caractère juridique, financier ou comptable relatives à des baux et immeubles professionnels
 - Répondre à chaque demande de l'administration



Les obligations déclaratives annuelles des occupants

- La problématique : Comprendre à quel « local fiscal » correspondent les informations transmises par EDI
 - Informations portées sur la déclaration du propriétaire de la révision (6660 REV-K): adresse, section, n° de plan, lot de co-pro, dernier occupant connu, bâtiment, niveau, numéro d'invariant + loyer, surfaces(P1, P2 et Pk)
 - Informations transmises au locataire sur sa demande, par la DGFIP via EDI requête « liste des locaux » :

.. et informations à porter sur le formulaire en ligne

Référence du local	Non modifiable	
Numéro invariant	Non modifiable	
Adresse du local	Modifiable	
Propriétaire	Modifiable si nouveau	
Mode d'occupation du local	A compléter	
Date de fin d'occupation	Si prévue	

- Les éléments à déclarer
 - Le loyer annuel pour l'année en cours (hors taxe et hors charges)
 - Modification éventuelle des unités d'évaluations (procédure non codifiée) (hors EDI Requête)





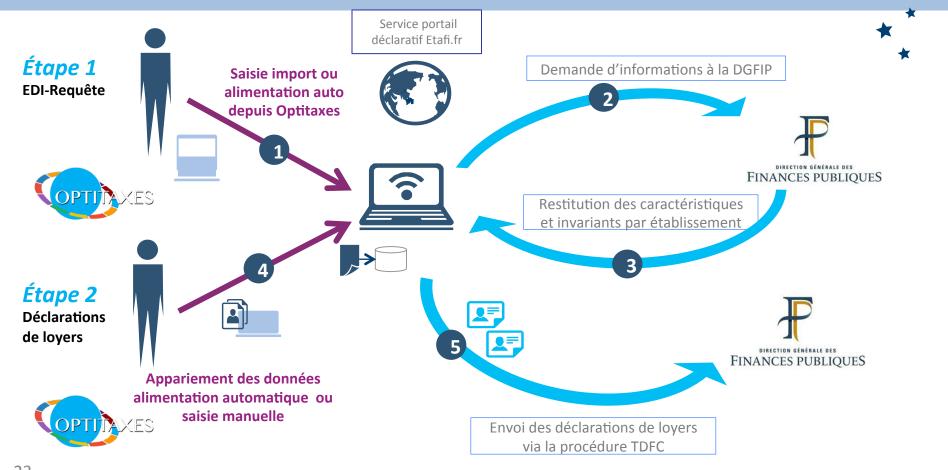
RÉPONDRE À LA NOUVELLE OBLIGATION AVEC CEGID

Mr AUBRY Cegid



https://loyers.etafi.fr FLUX EDI







RETOUR D'EXPÉRIENCE DEPUIS LE 4 NOVEMBRE

Mr Henry de Bryas Optitaxes

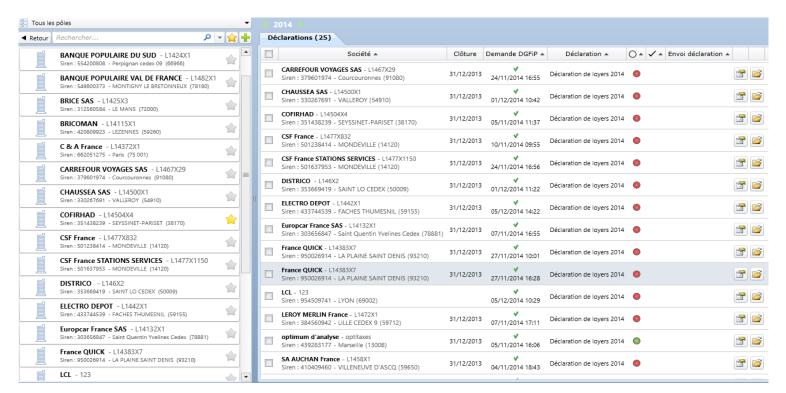








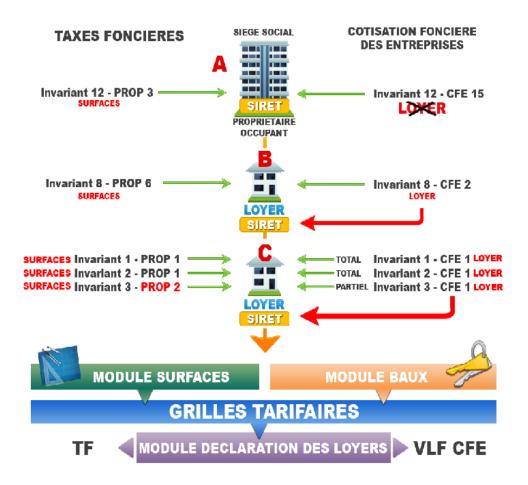
Le périmètre TEST : volumétrie importante et secteurs différents



Les 2 phases

- ◆ Phase 1 : EDI requête : dispositif simple et fluide traitement de la DGFIP de 15 minutes à 3 heures pour le retour du fichier pour près de 25 sociétés avec beaucoup de volumétrie en mode test.
- ◆ Phase 2 : DECLOYER est une phase complexe : faire le lien entre le site l'invariant le loyer

Les différents cas rencontrés



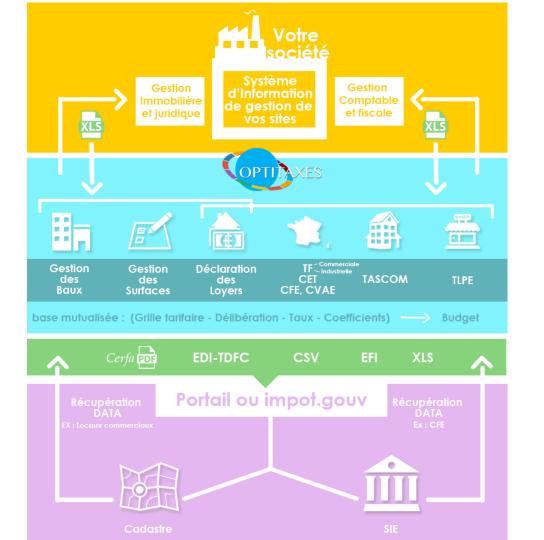
Les solutions pour réussir cette campagne

- Faire appel dès maintenant à la collaboration de différentes directions
 - ✓Immobilière et juridique pour les loyers et les surfaces
 - √Comptable et fiscale pour la déclaration et les incidences fiscales
- Anticiper les demandes d'invariants



<u>Problématique technique et d'analyse</u> Témoignage Mme DELSALLE – AUCHAN

- Situation : Propriétaire et exploitant
- ◆ Phase préparatoire depuis 2013 en collaboration avec le propriétaire
- L'objectif des travaux est de permettre de gérer et contrôler la CFE,
 TF, TASCOM, TEOM et de répondre à cette obligation déclarative





Perspectives et opportunités

Témoignage Mr Bruno Gibaru – AUTODISTRIBUTION Directeur Fiscal Groupe

- ◆ Le contexte Autodistribution : exploitant locataire multi sociétés avec plus de 120 sites
- Création d'une base de données des baux et des taxes.
- Obtenir les informations de l'invariant, contrôler Les données foncières puis déclarer les loyers des locaux aux travers des déclarations EDI Requête.
- ◆ Coopération entre la direction fiscale, la direction juridique et les Back Offices Comptable du groupe avec une base de données commune pour l'ensemble des informations.
- Mieux contrôler les impositions et Prévoir le contrôle des bases d'imposition dans le cadre de la réforme qui entrera en vigueur en 2016.

Les attentes : délégation, prévision et optimisation

- Récupération des identifiants, importation, réconciliation de toutes les sources d'informations
- ◆ Mise à jour auprès du SIE et cadastre (6660 CBD –II..)
- ◆ Analyse et intégration des loyers à importer via une solution de gestion des baux

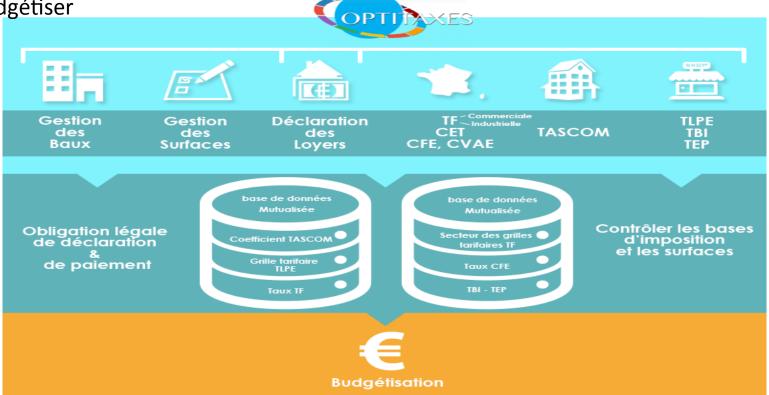
es tests en chiffres

Solutions informatiques et techniques

Retours d'expériences

Les constats Questions Réponses





Questions pratiques

- Qu'est-ce qu'une occupation partielle/totale et qu'est-ce que cela engendre (58 occupations partielles)?
- Pourquoi autant de différences entre les établissements réels, connus de l'administration et les identifiants (562 identifiants pour 314 établissements)
- Quel loyer et quelle méthode retenue ?

Vos Questions ?

ENTREZ DANS LE MONDE DU NUMÉRIQUE

MERCI

de votre attention

