

Les limites de la Déclaration n° 6660-REV d'un local à usage professionnel

© par Maître Philippe Imbert – Avocat à la Cour – www.atelier-taxeslocales.fr

Propriétaires de locaux professionnels, vous avez reçu dans votre boîte aux lettres à partir du 13 février 2013, une « Déclaration d'un local à usage professionnel ou commercial » n° 6660- REV, pré-identifiée, qu'il vous est demandé de remplir puis de renvoyer, pour chaque local concerné.

Résumé de l'article (au 15 février 2013) : le remplissage de la déclaration n° 6660-REV ne présente pas un obstacle insurmontable à franchir pour le propriétaire de local professionnel.

Cependant, pour tenter d'évaluer par anticipation la taxe foncière future, la question de la surface des parties principales (pondérées à 1) ou secondaires couvertes du local (pondérées à 0,5), et celle du choix de la catégorie du local, posent des difficultés au regard de l'environnement incertain lié à l'absence d'informations, au moment de la déclaration, concernant le tarif de la catégorie de local choisie, le secteur géographique départemental retenu et le coefficient de localisation du local.

La valeur locative des locaux professionnels, principalement celle des locaux commerciaux, des bureaux et des locaux des professions libérales, est remise à plat (article 34 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010), avec une date de référence fixée au 1^{er} janvier 2013 (loi de finances rectificative du 16 août 2012).

Cette valeur locative des locaux professionnels servira de base au calcul de la taxe foncière et de la cotisation foncière des entreprises (CFE), à partir de 2015. C'est l'objet de l'article, visible sur notre site, intitulé **« Révision des valeurs locatives des locaux professionnels : en route vers la réforme ! »**.

Depuis 1970, date à laquelle la valeur locative cadastrale des locaux commerciaux reposait d'abord sur la méthode par bail, c'est-à-dire sur la valeur locative, l'évolution de la valeur locative cadastrale fut réalisée par l'application d'un coefficient annuel (départemental puis national) conduisant à une valeur locative cadastrale 2012 sans plus de lien avec la valeur locative.

La réforme de la valeur locative des locaux professionnels permet un retour de la valeur locative (et du montant du loyer) dans le calcul de la taxe foncière (et de la CFE).

Précisons que la déclaration ne concerne pas les locaux industriels (du moins la majorité d'entre eux, évalués selon la méthode comptable) ni les locaux d'habitation.

① Les obligations déclaratives des propriétaires de locaux professionnels

Les déclarations n° 6660- REV devront être déposées au plus tard le 8 avril 2013.

Cependant des délais supplémentaires seront accordés aux télé-déclarants, en fonction du nombre de locaux qu'ils auront à déclarer, ce qui reportera la date limite de dépôt au :

- 22 avril 2013, pour les propriétaires de 1 à 10 locaux,
- 29 avril 2013, pour les propriétaires de 11 à 100 locaux,
- 6 mai 2013, pour les propriétaires de plus de 100 locaux.

Les propriétaires de plus de 20 locaux bénéficient d'une procédure de dépôt de déclaration par échange de fichiers qui permet d'effectuer le dépôt de déclaration de manière globale.

La sanction du défaut de déclaration ou du retard de déclaration est une amende de 150 € par déclaration (§ XVIII de l'article 34 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010).

En sus, les omissions ou inexactitudes dans la déclaration seront sanctionnées d'une amende de 15 €, sans que le montant de cette amende puisse être inférieur à 60 € ou supérieur à 150 €.

② Les incertitudes dérangeantes du propriétaire qui déclare son local professionnel

Le propriétaire de local professionnel doit déclarer son local dans un environnement fortement incertain au niveau du résultat de la prise en compte de sa déclaration.

A partir de la collecte des informations émanant des déclarations n° 6660– REV, la DGFIP préparera un projet intégrant les nouveaux paramètres d'évaluation. Ce projet sera soumis début 2014 aux futures Commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) compétentes (commissions à créer), qui arrêteront les nouveaux paramètres d'évaluation.

❖ Les secteurs géographiques départementaux et le coefficient de localisation sont inconnus

Chaque département sera découpé en secteur d'évaluation représentant un marché locatif homogène, le nombre de secteurs étant fonction de la dispersion des loyers (par rapport à un tarif moyen au m²), chaque secteur pouvant couvrir tout ou partie d'une ou de plusieurs communes du département.

Dans les cinq départements ayant servi de test il a été créé 6 secteurs géographiques par département.

La différence de tarif des 39 sous-catégories dans des secteurs géographiques du même département (écart de 1 à 5 environ pour MAG 1, selon le test) ou de départements limitrophes peut être énorme.

De même, pour tenir compte de la situation géographique d'un local (ou d'un groupe de locaux) dans son secteur d'évaluation, un coefficient de localisation de 0,85, de 0,9, de 1, de 1,1 ou de 1,15, peut être pris en compte dans l'évaluation du local professionnel.

Autrement dit, dans un secteur géographique départemental, les locaux affectés d'un coefficient de localisation de 1,15 se trouveront avec une taxe foncière (et une CFE) majorée de 30% par rapport aux locaux du même secteur géographique avec un coefficient de localisation de 0,85.

Les secteurs géographiques départementaux comme les coefficients de localisation par local sont actuellement inconnus, ce qui prive également les propriétaires de locaux professionnels de la possibilité d'anticiper le montant de la future taxe foncière afférente à leurs locaux.

❖ Les tarifs des 39 sous-catégories par secteurs géographiques sont également inconnus

Les locaux professionnels sont classés en 39 sous-catégories groupées en 10 catégories (3/1 « MAG : Magasins et lieux de vente », 3/2 « BUR : Bureaux et locaux divers assimilables », 3/3 « DEP : Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement », (...) 3/9 « Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable » et 3/10 « Autres établissements »).

Une grille tarifaire sera mise en place par secteur géographique, pour chacune des 39 sous-catégories de local détaillées sur les pages 2 et 3 de la déclaration n° 6660– REV.

Là encore, les tarifs de ces 39 sous-catégories à établir pour chaque secteur géographique sont actuellement inconnus, ce qui prive également les propriétaires de locaux professionnels de la possibilité d'anticiper le montant de la future taxe foncière afférente à leurs locaux.

❖ Quel est le sort des locaux utilisés pour plusieurs activités ?

A priori, les 39 sous-catégories sont assez claires dans leur intitulé pour qu'il n'y ait pas de confusion lors du remplissage de la déclaration.

Cependant, si la sous-catégorie choisie doit être déterminée en fonction de l'activité principale exercée dans le local, quid lorsque le local est utilisé pour plusieurs activités ?

L'administration fiscale indique, dans ce dernier cas, de retenir l'activité qui occupe la plus grande surface (à déclarer en P1). Cela implique que l'activité ou les activités qui n'occupent pas la plus grande surface sera ou seront à déclarer en « Surfaces des parties secondaires couvertes (P2) ».

Compte tenu des différences qui ne manqueront pas d'apparaître entre les tarifs des 39 sous-catégories, la division des surfaces du local entre plusieurs activités pourrait permettre de présenter une activité en tant qu'activité principale pour son tarif attractif par rapport à une autre activité.