

## Révision des valeurs locatives des locaux commerciaux ! A vos marques ! Prêts ? Déclarez !

by StephaneM - Vendredi, décembre 09, 2011

<http://www.stephane-mignonat.com/2011/12/09/revision-des-valeurs-locatives-des-locaux-commerciaux-a-vos-marques-prets-declarez/>



Les locaux commerciaux sont aujourd'hui encore évalués par référence à des valeurs locatives de 1970. Ces valeurs ne correspondent plus aujourd'hui à la réalité du marché locatif. Aussi, à l'été 2010 a été engagée une concertation avec des représentants d'élus locaux, des parlementaires, le gouvernement et des représentants des organisations professionnelles afin de déboucher sur une révision des valeurs locatives.

Cette révision a été testée sur 5 départements en 2011 et notamment sur le département voisin de l'Hérault.

### **Le nouveau système d'évaluation repose sur les principes suivants :**

- Un découpage en secteurs d'évaluation : des secteurs sont créés couvrant des zones supra ou infra communales présentant un marché locatif homogène.
  - Une grille tarifaire est instaurée : une nomenclature des locaux est définie répartissant les locaux catégories (ex : Bureaux et locaux divers) ; et en sous catégories (ex : Locaux à usage de bureau situés dans un immeuble de conception ancienne ; Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception récente ; locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques).
- \* Pour chaque catégorie et pour chaque secteur un tarif au m2 pondéré sera déterminé à partir des informations déclarées par les propriétaires.
- \* Cette méthode deviendra la méthode de référence pour les locaux professionnels.

### **Les nouvelles modalités de calcul de la valeur locative :**

Valeur locative = tarif x surface pondérée x coefficient de localisation

- \* Tarif : issue de la grille tarifaire => issue de la catégorie du local et du secteur
- \* Surface pondérée : déterminée en s'appuyant sur la surface réelle du bien répartie en trois type de surfaces : partie principale ; éléments secondaires couverts et éléments secondaires non couverts.
- \* Coefficient de localisation : ajustement à la hausse ou à la baisse en tenant compte de la situation géographique au sein du secteur.

**La Mise en Œuvre de la révision :**

- \* Réception par les propriétaires du Formulaire CERFA n° 14248\*01 en février 2012.
- \* Le Formulaire sera à retourner au Service des Impôts au plus tard pour Mars 2012
- \* Prise en compte des résultats dans les impositions de 2014.
- \* Une mise à jour permanente du fait que les exploitants de locaux professionnels seront invités à indiquer au Service des Impôts chaque année le loyer dû pour les locaux qu'ils occupent par l'intermédiaire de leur déclaration de résultat (à compter de 2013).

Sources :

Article 34 – Loi n°2010-1658 du 29/12/2010 (JO du 30/12/2010)

---

(c) Stéphane MIGNONAT