



# LA FISCALITÉ DES LOCAUX PROFESSIONNELS DE VOS CLIENTS

## Sommaire

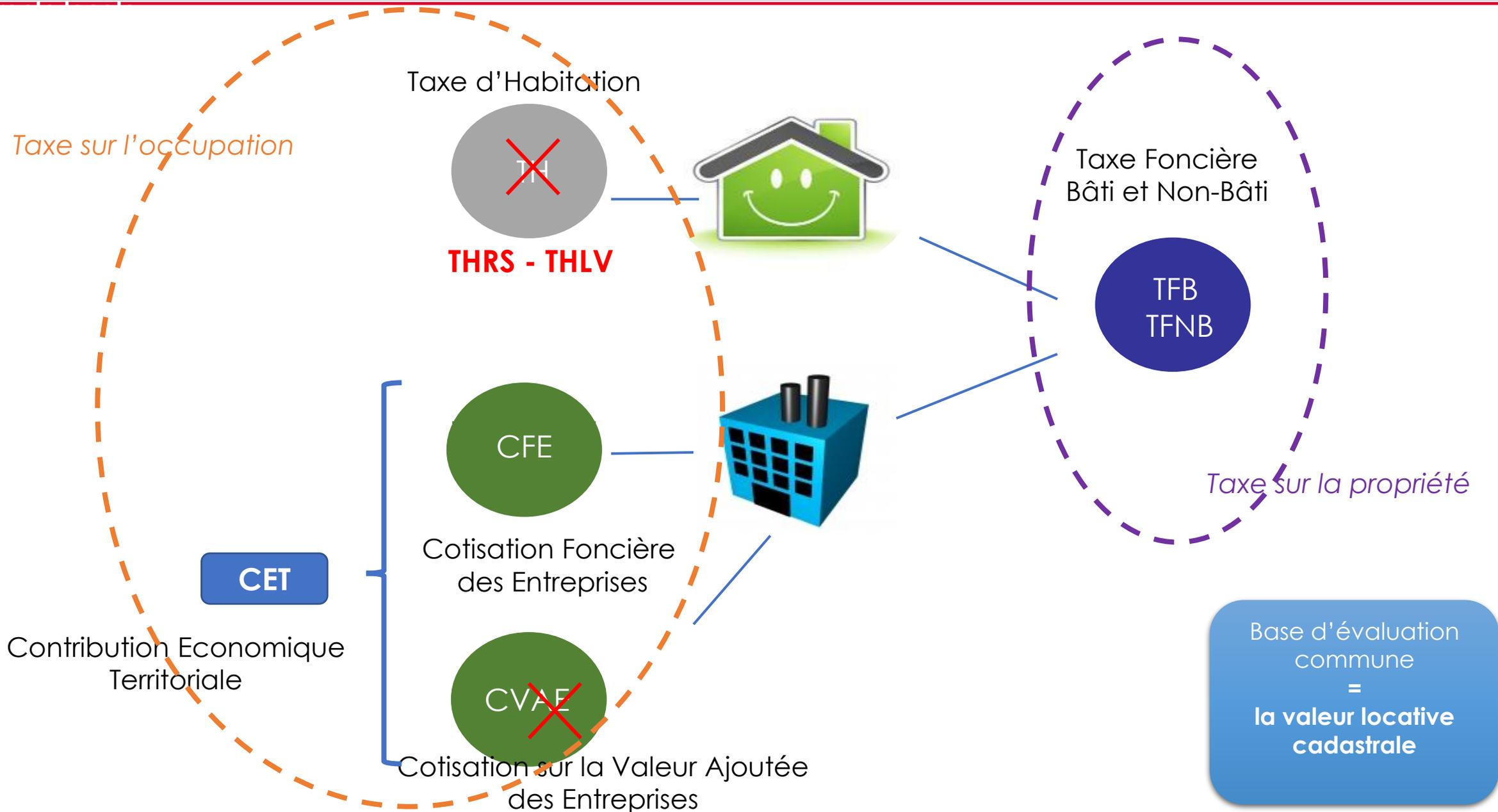
- Grandes généralités de la fiscalité locale. Qui paye quoi, qui touche quoi
- 3 types d'évaluations de locaux économiques
- Focus locaux professionnels « C »
  - Les principes
  - Là où vous pouvez intervenir
- Pour aller plus loin
- Annexe, définition des 38 catégories



Avec commentaires

## Objectifs

- Connaitre la méthode d'évaluation des locaux commerciaux pour:
  - Vous aidez à déclarer
  - Vous aidez à vérifier si votre client n'est pas trop imposé



Locaux industriels  
« U »

Fabrication,  
transformation ou  
outillage important

Sur la valeur d'acquisition  
du bien

LF2021 : division par 2 de  
la valeur locative

Transformateur  
Autoroutes  
Port de plaisance

Principe d'un barème  
ex : 4,85 euros / m

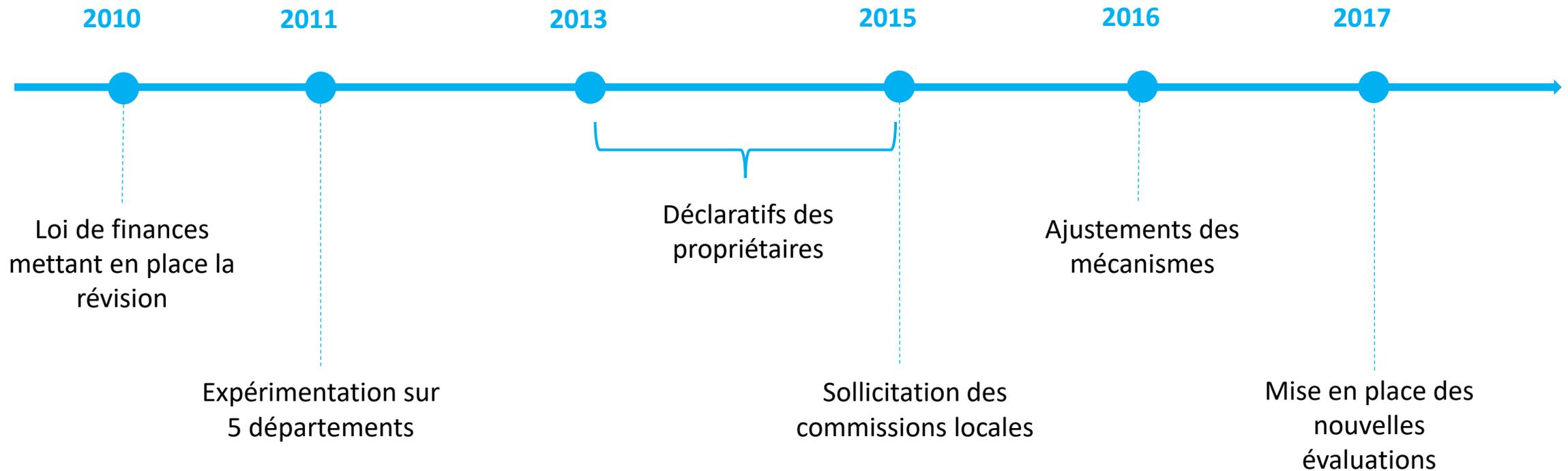
Locaux professionnels  
« C »

Tous les autres locaux  
abritant une activité  
économique

Révision en 2017

Actualisation 2022, rdv manqué

## Calendrier de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels RVLLP



## → un loyer annuel (éventuel)

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

### 2.4. Loyer annuel

Si le local est loué, précisez le montant annuel<sup>1</sup> du loyer de l'année

 €

(ne pas mettre les centimes)

<sup>1</sup> Il s'agit du loyer annuel correspondant au local nu (hors équipements éventuels), hors charges et hors taxes. En cas de pluralité d'occupants dans un même local, indiquez le montant total des loyers des différents occupants. Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice.

## → une catégorie (fonction de l'activité, parmi 39 possibles)

### 3. Catégorie du local (à compléter)

ATTENTION : COCHEZ UNE SEULE CASE parmi les rubriques 3.1 à 3.10  
(à l'aide d'une croix ☑) correspondant à l'activité principale exercée dans le local

*Exemple : vous êtes propriétaire d'un magasin sur rue disposant d'un parking réservé à la clientèle -> cochez uniquement la case MAG 1*

Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice

#### 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<sup>2</sup>) MAG 1
- Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m<sup>2</sup>) MAG 2
- Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m<sup>2</sup>) MAG 3
- Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m<sup>2</sup>) MAG 4
- Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>) MAG 5
- Stations-service, stations de lavage et assimilables MAG 6
- Marchés MAG 7

## Déclaratifs des propriétaires (2013)

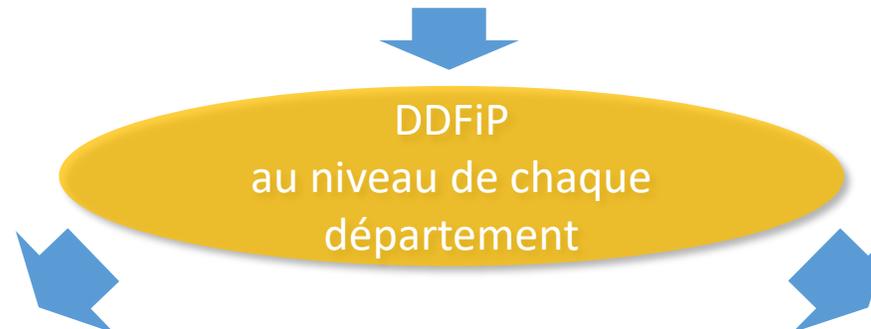
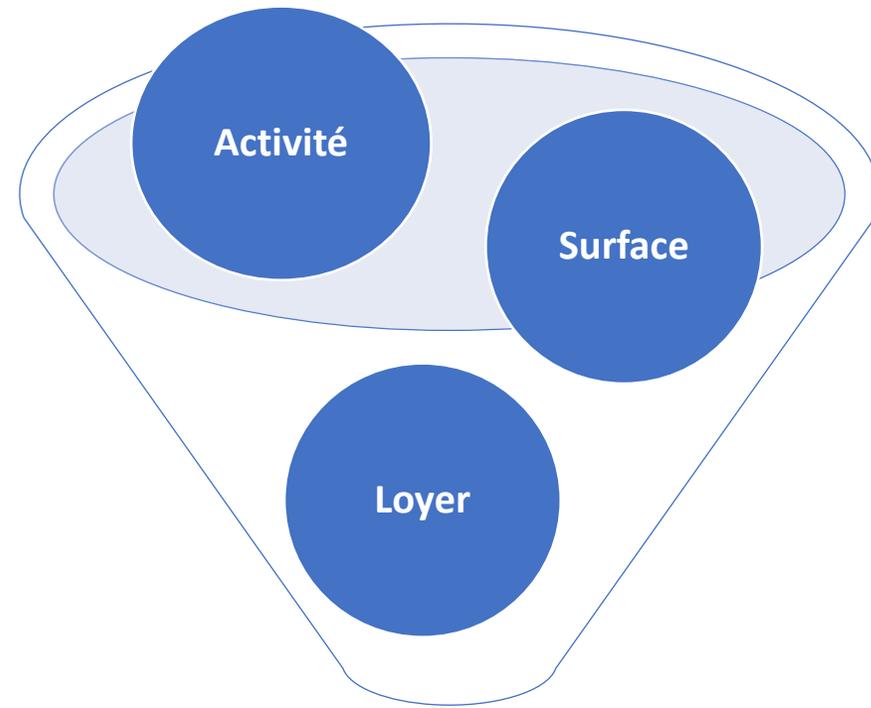
Vous pouvez aider votre client à le remplir.  
Catégorie? L'activité principale = la plus grande surface attribuée à l'activité.  
Exemple concession automobile: ATE OU MAG?

## → des surfaces (à ventiler)

### 4. Consistance du local (à compléter)

Répartissez la surface totale du local selon son utilisation.  
Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice.

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



**Une catégorie pivot**

- catégorie la plus représentée à l'échelle du département (MAG1, BUR1)
- loyers moyens constatés pour cette catégorie dans chaque commune (€/m<sup>2</sup>)

**Des secteurs locatifs**

- sur la base de la dispersion des loyers moyens de la catégorie pivot
- entre 3 et 7 selon les départements
- un ou plusieurs secteurs par commune

**Une grille tarifaire**

- reflet des loyers pratiqués pour chaque catégorie dans chaque secteur
- un tarif par catégorie et par secteur

## Nombre de secteurs par départements

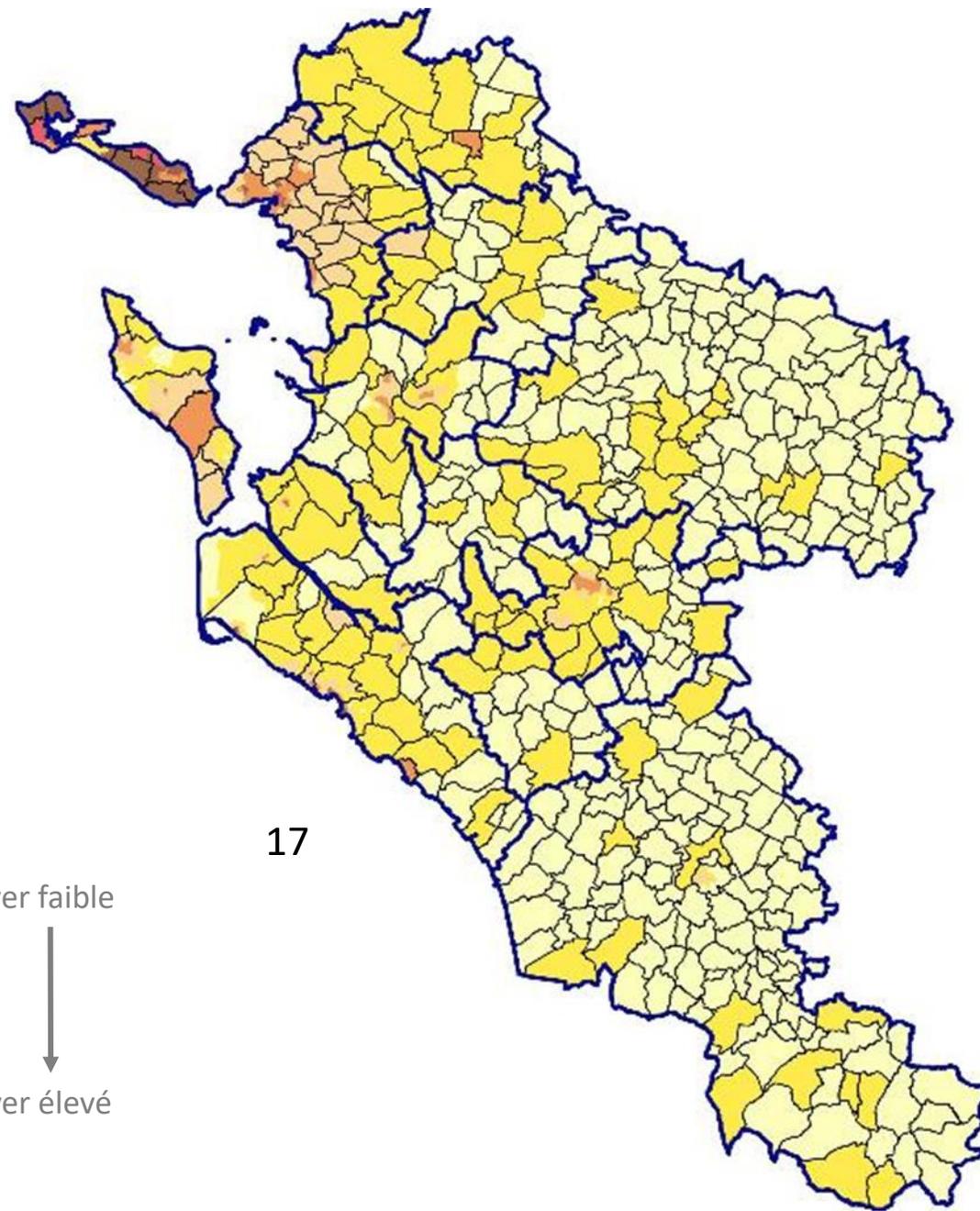
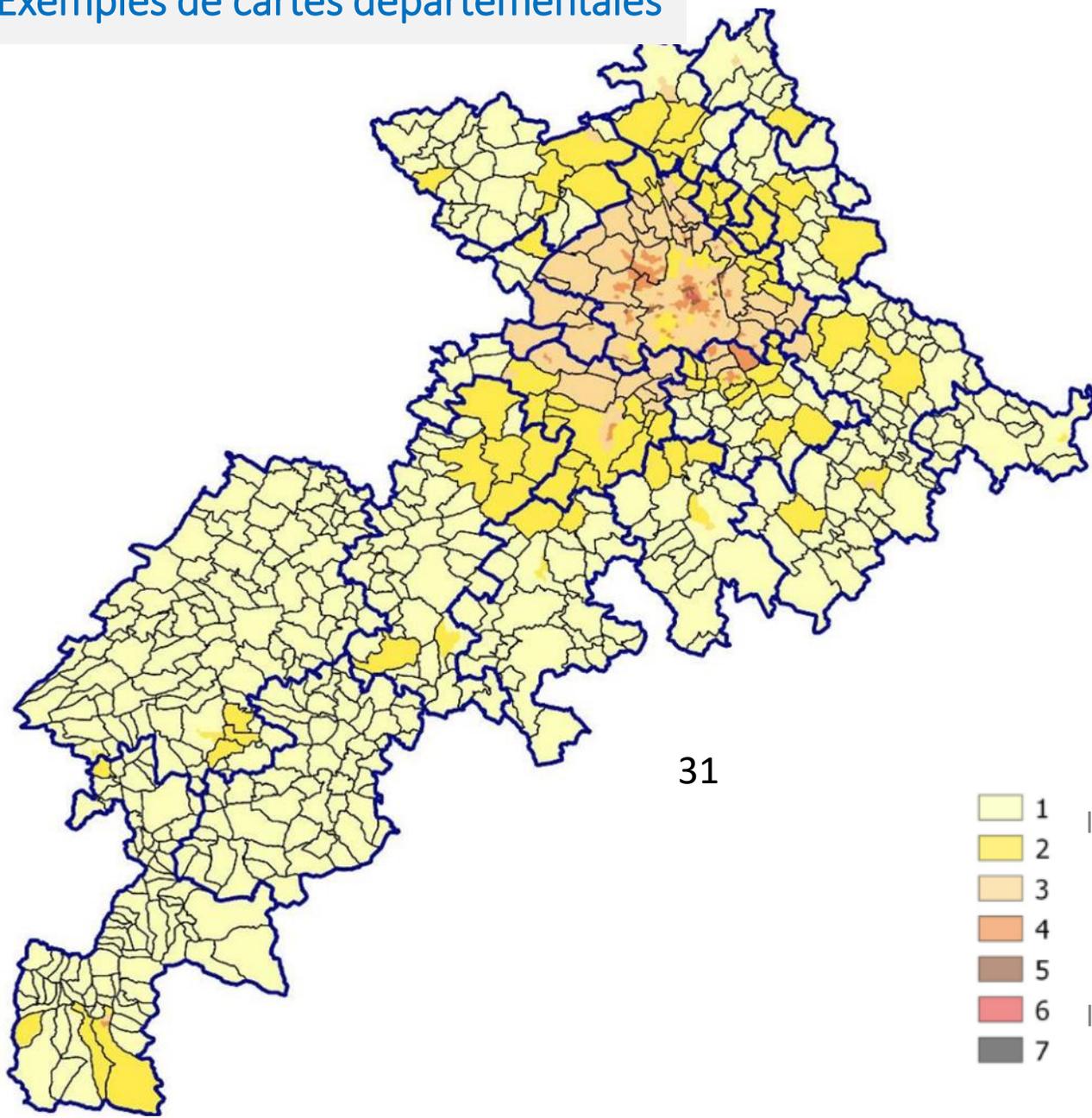
DEPARTEMENT

17

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAG 1	60,00 €	105,00 €	136,00 €	168,00 €	194,00 €	305,00 €

DES ECARTS DE 1 à 5

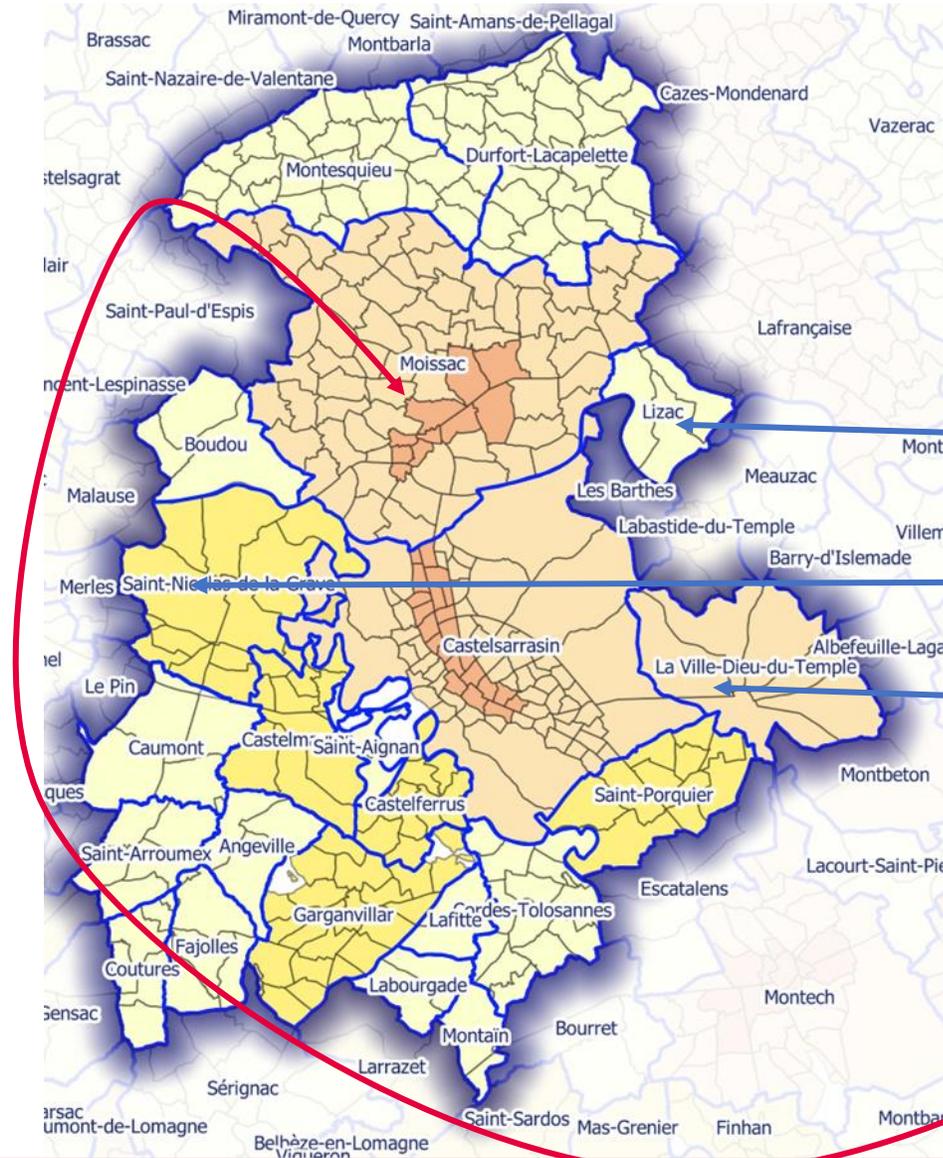
# Exemples de cartes départementales



CAT	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5
ATE1	29,4 €	32,6 €	39,2 €	50,8 €	81,5 €
ATE2	36,2 €	35,7 €	43,4 €	55,8 €	83,2 €
ATE3	27,1 €	27,1 €	27,1 €	27,1 €	27,1 €
BUR1	96,1 €	95,8 €	103,4 €	122,9 €	125,8 €
BUR2	98,2 €	100,9 €	107,7 €	127,5 €	140,9 €
BUR3	83,3 €	83,8 €	110,5 €	120,3 €	134,6 €
CLI1	121,5 €	121,5 €	121,5 €	121,5 €	121,5 €
CLI2	25,1 €	25,1 €	42,5 €	42,6 €	56,7 €
CLI3	26,8 €	137,0 €	149,1 €	144,5 €	149,7 €
CLI4	47,6 €	47,6 €	47,6 €	76,1 €	76,1 €
DEP1	12,8 €	12,8 €	12,7 €	13,0 €	14,2 €
DEP2	30,4 €	35,6 €	35,7 €	45,5 €	57,2 €
DEP3	2,6 €	2,6 €	8,5 €	11,7 €	15,0 €
DEP4	23,1 €	23,0 €	23,0 €	35,7 €	47,2 €
DEP5	30,4 €	35,6 €	35,6 €	45,2 €	56,5 €
ENS1	15,4 €	25,5 €	52,7 €	52,7 €	52,7 €
ENS2	64,6 €	64,6 €	72,1 €	112,7 €	113,3 €
HOT1	54,7 €	66,5 €	78,6 €	90,5 €	102,3 €
HOT2	46,3 €	46,3 €	46,3 €	46,3 €	45,7 €

CAT	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5
HOT3	29,9 €	29,9 €	29,9 €	40,4 €	40,4 €
HOT4	29,9 €	29,9 €	29,9 €	40,4 €	40,4 €
HOT5	49,5 €	77,4 €	77,4 €	117,5 €	157,6 €
IND1	15,1 €	21,3 €	21,2 €	21,2 €	21,9 €
IND2	3,6 €	3,6 €	3,6 €	3,6 €	3,6 €
MAG1	46,8 €	83,7 €	93,4 €	108,0 €	149,3 €
MAG2	38,4 €	77,4 €	77,8 €	77,8 €	103,2 €
MAG3	53,8 €	109,7 €	162,7 €	194,5 €	345,9 €
MAG4	27,7 €	34,1 €	52,0 €	66,4 €	88,6 €
MAG5	26,8 €	34,8 €	42,8 €	66,6 €	86,4 €
MAG6	67,8 €	67,9 €	81,8 €	100,9 €	101,9 €
MAG7	23,8 €	23,8 €	24,2 €	37,0 €	37,0 €
SPE1	66,8 €	66,8 €	66,8 €	66,8 €	66,8 €
SPE2	11,0 €	22,2 €	34,7 €	57,8 €	57,8 €
SPE3	41,8 €	41,8 €	41,8 €	41,8 €	46,8 €
SPE4	1,4 €	1,4 €	1,4 €	1,4 €	1,4 €
SPE5	0,6 €	0,6 €	0,6 €	0,6 €	0,6 €
SPE6	56,7 €	56,7 €	56,7 €	103,7 €	103,7 €
SPE7	36,6 €	36,6 €	36,6 €	36,6 €	36,6 €

# La grille tarifaire



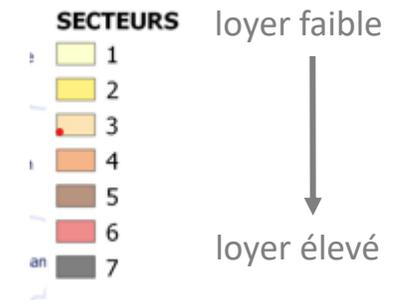
Exemple d'une boulangerie  
la base d'imposition sera calculée à  
partir de :

43,90 €/m<sup>2</sup>

74,40 €/m<sup>2</sup>

97,60 €/m<sup>2</sup>

110,0 €/m<sup>2</sup>





## Autrement dit, concernant l'évaluation

⇒ Un dispositif de neutralisation a été prévu pour « **contenir** » la révision (en attendant la RVLLH) :

Communes  
& EPCI

✓ **la neutralisation** : équilibre des contributions locaux d'habitation / économiques

⇒ Deux dispositifs ont été prévus pour **atténuer** la révision pour les contribuables :

Contribuables

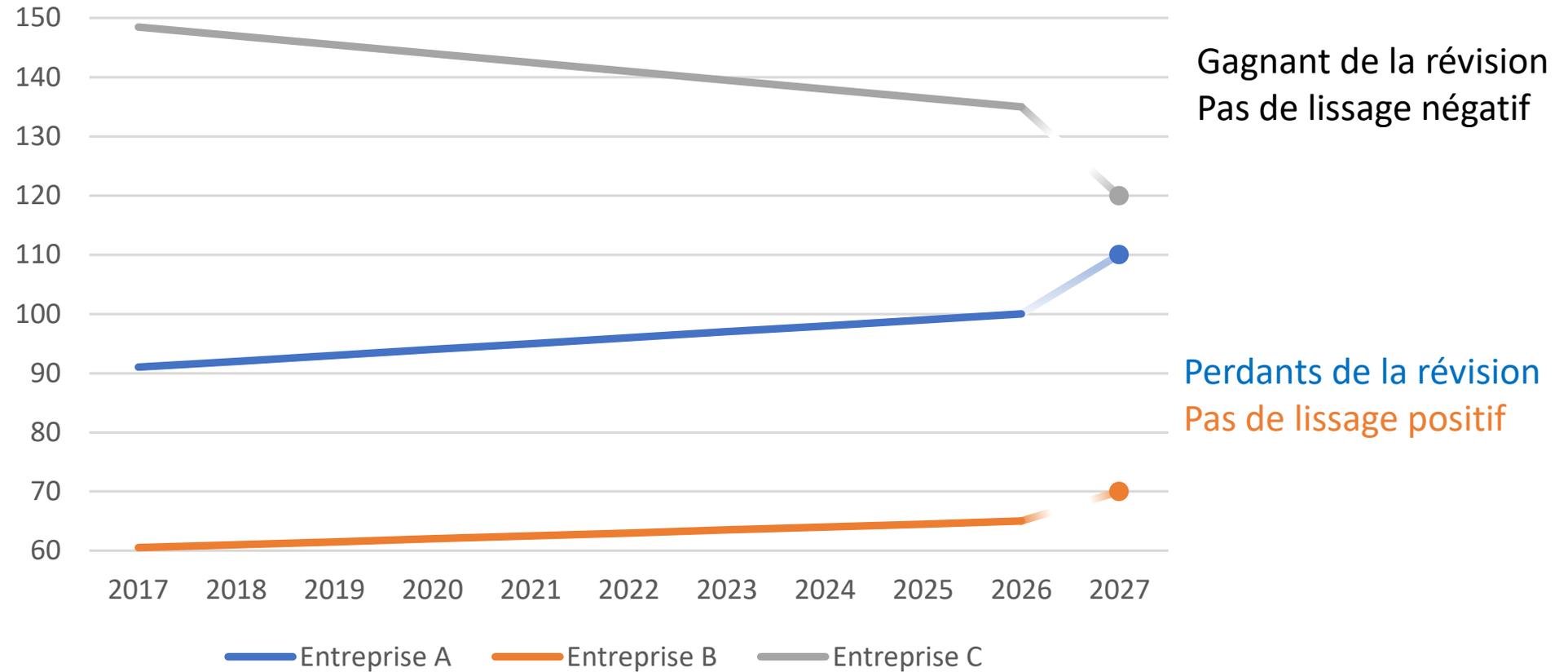
✓ **le « planchonnement »** : -50% des gains et pertes pour chaque contribuable

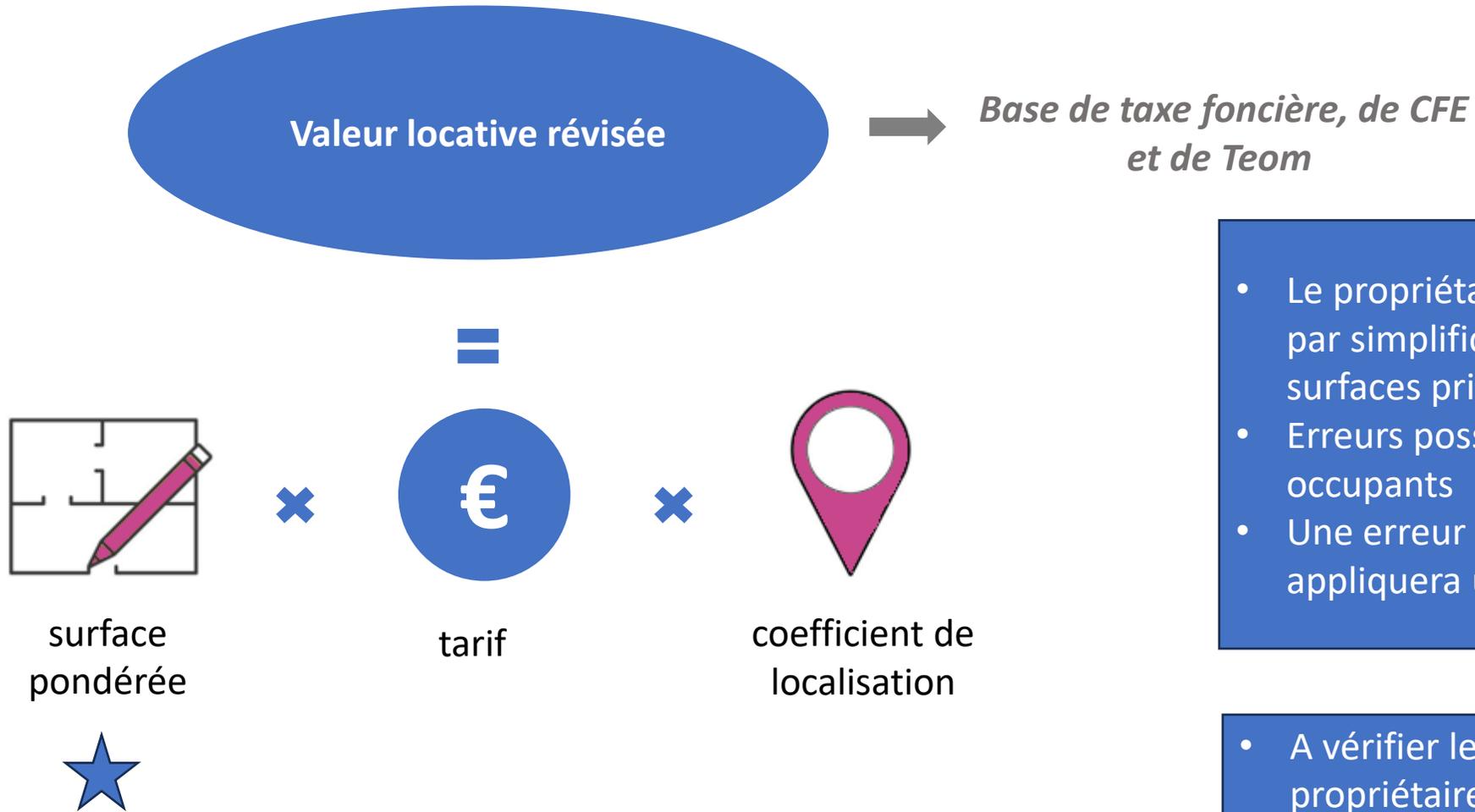
✓ **le lissage** : étalement sur 10 ans de l'impact de la variation de cotisation



## Les locaux professionnels, exemple en termes de cotisation TF

*Evolution de la fiscalité du contribuable*





- Le propriétaire des locaux a pu par simplification tout déclarer en surfaces principales
- Erreurs possibles sur les multi occupants
- Une erreur sur la catégorie appliquera un mauvais tarif

- A vérifier le déclaratif initial du propriétaire sur la catégorie choisie, sur la pondération des surfaces

## Les locaux professionnels : surface pondérée

Partie affectation principale  
Coef. = 1

Surfaces essentielles à l'exercice de l'activité (P1)

$$1 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$$

Partie d'utilisation réduite mais couverte  
Coef. = 0,5

Surfaces couvertes moins importantes pour l'exercice de l'activité (P2)  
Parkings couverts (PK1)

$$1 \text{ m}^2 = 0,5 \text{ m}^2$$

Partie d'utilisation réduite non couverte  
Coef. = 0,2

Surfaces non couvertes moins importantes pour l'activité (P3)  
Parkings non couverts (PK2)

$$1 \text{ m}^2 = 0,2 \text{ m}^2$$

Une déclaration erronée aura un impact sur la TF, CFE, TEOM,

Exemple une sté de transport déclarée en ATE2 et BUR1, passée en DEP2 et en revoyant sa surface pondérée voit un tiers de sa fiscalité diminuer.



# Exemples d'écart de fiscalité avec une bonne pondération des surfaces

Date changement	Code catégorie du local	Surface des parties principales	Secteur révisé	Surface des parties secondaires couvertes	Coefficient de localisation	Surface des parties secondaires non couvertes	Surface des stationnements couverts	Surface des stationnements non couverts	Base d'imposition TF (valeur de l'année ou 2016 si éco.)	Pas de lissage
AC0573	24/06/2017 BUR2	2562	4	0	100	0	0	0	45204	699
AC0573	24/06/2017 BUR1	340	4	0	100	0	0	0	7435	-3
BK0136	24/06/2017 MAG5	4350	4		100	0	0	948	39183	-320

Après nouvelle déclaration

Nouvelle Catégorie	P1	P2	P3	Pk1	Pk2	Surface pondérée nouvelle
BUR2	1762	550	250			2087
MAG5	2753	1021			948	3453,1

Gain 1148 € de CFE et 1887 € de TF secteur 4, tarif 172€/m<sup>2</sup>

Gain 1015 € de CFE et 1621 € de TF secteur 4, tarif 80€/m<sup>2</sup>

## Exemples d'écart de fiscalité selon la catégorie et surfaces

PEUGEOT									
Occupant	Activité	Catégorie	P1	P2	P3	Pk1	Pk2	Valeur locative 2022	Revenu cadastral 2022
PEUGEOT	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	ATE2	3 551	0	380	0	3 212	355 180	48 169

Occupant	Activité	Catégorie	P1	P2	P3	Pk1	Pk2	Valeur locative 2022	Revenu cadastral 2022
CITROEN	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	MAG4	726	2 651	1 062	1 512	375	274 128	40 293

Exemple deux concessions voisines et « cousines ».  
8 000€ de revenu cadastral d'écart  
Avec un taux de TF de 40% = 3200€  
d'écart de taxe foncière



**ATTENTION**

Toujours avoir la grille tarifaire départementale sous la main.

<https://www.impots.gouv.fr/revision-des-valeurs-locative-des-locaux-professionnels>



- Leviers d'économies pour vos clients:
  - Vérifier le déclaratif sur CATEGORIES & SURFACES, pour impacts: TF, CFE, TEOM
  - Nécessité de connaître les données actuelles de l'imposition (CAT, surfaces pondérées, secteur d'évaluation, grille tarifaire)
    - Télécharger la grille tarifaire, la sectorisation départementale, sur
  - Redéclarer le cas échéant (propriétaire)
  - Rechercher les régimes de faveurs (exonérations votées par la commune ou l'intercommunalité)
  - Existe-t-il de la jurisprudence sur l'activité de votre client?

**Modules de formation sur la fiscalité économique.**

En distanciel 2 fois 3 heures sur deux demi-journées 275 € par stagiaire

- Un matin, la théorie
- Un après-midi, cas pratiques de méthode catégories et surfaces

**Module cartographiques mis à jour annuellement 500 € HT/an**

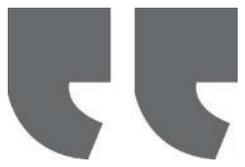
- La carte du département, les cartographies des intercos du département,
- la grille tarifaire,
- les derniers coefficients de localisation en place

**Prestations de vérification de l'imposition « C » de vos clients 350€HT/ client** ou sur devis sur cas complexes

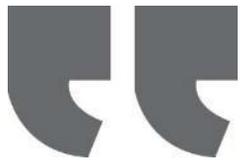
**Prestations d'estimation de la fiscalité à payer** pour une implantation d'entreprise, un agrandissement... **sur devis**

Paul ANTOINE-DOMINIQUE

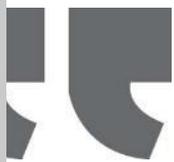
[pantoinedominique@formaeco.fr](mailto:pantoinedominique@formaeco.fr)



# QUESTIONS / RÉPONSES



**MERCI**



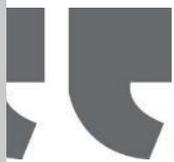
CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
MAG 1	<p>Il s'agit de l'ensemble des locaux utilisables pour la vente, une activité commerciale ou de service et disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue, dont la surface principale est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (voir la définition cadre 4).</p> <p>On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeurs, magasins de vêtements, agences bancaires, agences immobilières, services divers...</p>
MAG 2	<p>Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils ne disposent pas d'un accès direct sur la voie publique (commerces situés en étage ou sur cour). La surface principale est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (voir la définition cadre 4).</p>
MAG 3	<p>Ces magasins appartiennent à des ensembles de concentrations organisées et concertées d'établissements commerciaux : centre ou zone commerciale en centre ville ou en périphérie urbaine, aéroport, gare, galerie marchande... La surface principale est inférieure à 400 m<sup>2</sup> (voir la définition cadre 4).</p> <p>Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils sont intégrés à un ensemble commercial.</p>
MAG 4	<p>La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 2 499 m<sup>2</sup>. On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- supermarchés,</li><li>- magasins dédiés exclusivement à l'alimentation,</li><li>- magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage...</li></ul>
MAG 5	<p>La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est égale ou supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>. On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de très grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- hypermarchés,</li><li>- magasins dédiés exclusivement à l'alimentation,</li><li>- magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage,</li><li>- grands magasins...</li></ul>
MAG 6	<p>Cette catégorie doit être utilisée même si la station-service ou la station de lavage inclut une boutique ou un espace de vente.</p>
MAG 7	<p>On trouvera dans cette catégorie les marchés publics, les marchés d'intérêt national, les halles de marché, les marchés aux bestiaux...</p>



BUR 1	Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne, sans équipements particuliers. On trouvera dans cette catégorie des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales (relevant du secteur tertiaire ou des activités médicales et paramédicales, comme les cabinets de médecins ou dentistes).
BUR 2	Locaux à usage de bureaux, situés dans un immeuble de conception récente ou rénové de manière importante, dont l'agencement est modulable (cloisons mobiles) et comportant des équipements informatiques (câblages...). On trouvera dans cette catégorie des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales (relevant du secteur tertiaire ou des activités médicales et paramédicales, comme les cabinets de médecins ou dentistes).
BUR 3	On trouvera dans cette catégorie les cabinets de vétérinaires, laboratoires d'analyses médicales, centres de radiologie...
<hr/>	
DEP 1	On trouvera dans cette catégorie les : <ul style="list-style-type: none"><li>- terrains exploités commercialement comme lieux de dépôt à ciel ouvert : déchetteries, casses auto, lieux de dépôt de matériaux divers...</li><li>- terrains exploités pour la publicité commerciale ou industrielle au moyen de panneaux d'affichage ou écrans spécifiques...</li></ul>
DEP 2	On trouvera dans cette catégorie tous les entrepôts ou hangars destinés à stocker de la marchandise. Les entrepôts de commerce de gros relèvent notamment de cette catégorie, ainsi que ceux utilisés dans le cadre de la vente par Internet ou sur catalogue.
DEP 3 DEP 4	On trouvera dans ces catégories les parcs de stationnement ne constituant pas une annexe d'un magasin ou d'un bureau. La répartition entre les 2 catégories s'effectue selon le caractère couvert ou non couvert de l'installation.
DEP 5	On trouvera dans cette catégorie les réservoirs, les silos, les cuves...



CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
ATE 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités par des artisans. Ce sont des locaux dans lesquels s'effectue une transformation ou une manipulation de matière ou de matériaux. L'exercice de l'activité ne nécessite pas un matériel ou un outillage important : réparation mécanique, menuiserie, ébénisterie...
ATE 2	On trouvera dans cette catégorie les locaux spécialement équipés pour exercer une activité de transformation, manutention ou maintenance. Ces locaux peuvent accueillir des activités très diverses : commerciales, de maintenance, de service après-vente, de manutention, de menu stockage mais peu de services administratifs. Ils sont souvent implantés en périphérie des villes dans des zones d'activité et des zones industrielles. Exemple : entretien automobile...
ATE 3	On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités dans le cadre d'une activité autre qu'agricole. Il s'agit notamment de locaux où sont créées les conditions pour la conservation de certaines espèces animales. Exemples : chenils, viviers, pensions pour animaux...
HOT 1 HOT 2 HOT 3	La répartition entre ces 3 catégories s'effectuera en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 23 décembre 2009 disponible sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> dans l'espace « Révision des valeurs locatives ». On trouvera dans ces catégories tous les établissements de tourisme assimilables à des hôtels.
HOT 4	On trouvera dans cette catégorie les foyers d'hébergement, les centres d'accueil, les auberges de jeunesse... Ces établissements se démarquent du secteur hôtelier dans la mesure où il s'agit généralement d'établissements de confort limité.
HOT 5	On trouvera dans cette catégorie les hôtels clubs, les villages de vacances, les résidences hôtelières composées d'appartements, maisonnettes, bungalows intégrés dans un ensemble proposant divers équipements sportifs ou de loisirs : complexe aquatique, tennis...



SPE 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux où se pratiquent des activités à caractère culturel ou artistique : théâtres, cinémas, salles de concert ou de spectacle, salles de conférence, musées, salles d'exposition...
SPE 2	On trouvera dans cette catégorie les patinoires, piscines, gymnases, tennis, salles de gymnastique et de musculation, centres de remise en forme...
SPE 3	On trouvera dans cette catégorie les locaux des discothèques, casinos, salles de jeux, cabarets ou cafés-théâtres...
SPE 4 SPE 5	La répartition entre ces 2 catégories s'effectuera en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 6 juillet 2010 disponible sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> dans l'espace « Révision des valeurs locatives ».
SPE 6	On trouvera dans cette catégorie les locaux des établissements de relaxation, hammams, saunas, massage, spas...
SPE 7	On trouvera dans cette catégorie les centres de loisirs ou de colonies de vacances, les maisons de jeunes, les foyers sociaux-culturels, les locaux culturels dédiés utilisés par des communautés spirituelles...
ENS 1	On trouvera dans cette catégorie les établissements d'enseignement et institutions privées gérés par des associations sans but lucratif régies par la loi du 1 <sup>er</sup> juillet 1901. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.
ENS 2	On trouvera dans cette catégorie les établissements d'enseignement ne relevant pas de la catégorie ENS 1. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.



CLI 1	On trouvera dans cette catégorie les établissements qui dispensent des soins, pratiquent des actes médicaux importants et assurent l'hébergement des malades : cliniques et établissements hospitaliers. L'outillage médical y est important.
CLI 2	On trouvera dans cette catégorie les : - établissements où l'on dispense des soins, où l'on donne des consultations médicales tels que les centres de médecine préventive et autres centres médicaux... - instituts médico-pédagogiques ou médico-psycho-pédagogiques, - établissements spécialisés dans la garde des enfants (crèches, halte-garderies...). NB : cette catégorie n'inclut pas les cabinets médicaux qui relèvent plutôt de la catégorie BUR1 ou BUR2.
CLI 3	Maisons de repos, maisons de retraite médicalisées ou non et locaux assimilables.
CLI 4	Centres de rééducation, centres de thalassothérapie, établissements thermaux...
IND 1	On trouvera dans cette catégorie les : - usines ou ateliers où s'effectuent la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation d'objets à l'aide d'un outillage important, - établissements où sont réalisées des opérations de manipulation ou des prestations de services dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant, - installations de stockage d'un certain volume utilisant un outillage très important (ponts roulants, grues...).
IND 2	Y sont réalisées des opérations d'extraction pour lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.
EXC 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux qui présentent des caractéristiques sortant de l'ordinaire et qui peuvent ainsi être qualifiés d'exceptionnels, ce qui interdit de les classer dans une autre catégorie. Exemples : parcs de loisirs, centres aquatiques, aquariums... Il peut aussi s'agir de locaux pour lesquels aucune des 38 autres catégories ne trouve à s'appliquer (exemple : antennes de radio-téléphonie...).



*@acom*

**EXPERTISE COMPTABLE - Audit & Conseil**