

Comment est calculée la valeur locative d'un local professionnel ?

La **valeur locative des locaux professionnels (VLLP)** sert de base de calcul aux impôts directs locaux que sont la **taxe foncière et la cotisation foncière des entreprises (CFE)**.

Par **locaux professionnels**, il faut comprendre tous types de locaux (commerciaux et professions libérales) autre que ceux affectés à l'habitation ou à l'exercice d'une activité salariée à domicile.

La valeur locative de ces locaux professionnels est calculée en tenant compte de **3 critères** :

Surface pondérée du local

Catégorie du local (et son tarif dédié)

Coefficient de localisation du local

Surface pondérée du local

Pour calculer la valeur locative, la surface globale du local est **pondérée en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local** pour l'activité exercée.

Pondération à 1 pour les surfaces principales du local: ce sont les surfaces essentielles à l'exercice de l'activité (ex : espaces de vente accessibles au public, bureaux, salles de réunion...).

Pondération à 0,5 pour les surfaces secondaires couvertes: ce sont les surfaces couvertes correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible (ex : réserve, chaufferie, locaux techniques, espaces de stationnement couverts...).

Pondération à 0,2 pour les surfaces secondaires non couvertes: ce sont les surfaces non couvertes correspondant à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible (ex: aires et lieux de stockage à l'air libre, espaces de stationnement non couverts...).

Exemple

Une boulangerie-pâtisserie dispose d'une surface destinée à l'accueil de la clientèle égale à 40 m² (surface essentielle) et d'une surface destinée aux réserves et aux cuisines égale à 60 m² (surface secondaire couverte).

Surface pondérée = (40 x 1) + (60 x 0,5) = 70 m²

Catégorie du local

Chaque local est rattaché à , en fonction de **l'usage** du local (ex : magasin, bureau, dépôt, hôtel...) et de ses **caractéristiques physiques** (ex : boutiques et magasins sur rue, magasins de grande surface...).

En cas de pluriactivité dans le local, on retient la catégorie qui occupe la plus grande surface.

Si le local est vacant au 1^{er} janvier de l'année, la catégorie doit correspondre à la dernière affectation connue.

Des **tarifs au mètre carré** ont été déterminés dans chaque secteur d'évaluation (représentant un marché locatif homogène) et dans chaque catégorie de locaux au sein d'un département.

Ces tarifs sont **actualisés chaque année** par les commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP). Ils sont publiés au recueil des actes administratifs (RAA) de chaque département, consultables sur le site des impôts.

À noter

Toute modification du local susceptible d'impacter la valeur locative (ex : changement de catégorie, répartition des surfaces du local) doit être communiquée à l'administration fiscale, par son propriétaire, via la déclaration 6660-REV.

Coefficient de localisation

Le coefficient de localisation est destiné à **tenir compte de la situation géographique** du local dans le secteur d'évaluation, à la hausse ou à la baisse.

Le coefficient de localisation peut prendre différentes valeurs **comprises entre 0,70 et 1,30**. Il s'applique au tarif par mètre carré de la catégorie de chacun des locaux professionnels.

Exemple

Les tarifs par mètre carré des catégories de tous les locaux professionnels de la parcelle concernée seront :

Majorés de 10 % , 15 % , 20 % ou 30 % (coefficient de localisation de 1,1, de 1,15, de 1,2 ou de 1,3)

Minorés de 30 % , 20 % , 15 % ou 10 % (coefficient de localisation de 0,7, de 0,8, de 0,85 ou de 0,9).

Les coefficients de localisation sont définis par les commissions départementales et font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs (RAA) de chaque département. Ils sont consultables sur le site des impôts.

Calcul de la valeur locative (formule)

En définitive, le calcul de la valeur locative des locaux commerciaux s'effectue avec la formule suivante :

x Tarif de la catégorie x Coefficient de localisation.

Exemple

Une grande surface de 5000 m² dont le tarif catégoriel est de 318 € / m². La parcelle d'assise de la grande surface est affectée d'un coefficient de localisation de 1,10.

La valeur locative du local commercial est égale à : 5000 x 318 x 1,10 = 1 749 000 € .

Taxes foncières

Et aussi...

- Cotisation foncière des entreprises (CFE)
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Pour en savoir plus

- Catégories de locaux professionnels en vue de l'évaluation de la valeur locative

Source : Legifrance

- Grilles tarifaires et coefficients de localisation pour évaluer la valeur locative

Source : Ministère chargé de l'économie

Où s' informer ?

- Service des impôts des entreprises (SIE)

Services en ligne

- Déclaration d'un local à usage commercial ou professionnel (formulaire n° 6660-REV)

Formulaire

Textes de référence

- Code général des impôts : articles 1498 à 1498 bis

Évaluation de la valeur locative des locaux professionnels



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00