



Évaluation d'un changement des modalités d'évaluation des bâtiments et terrains ayant un caractère industriel en matière de fiscalité directe locale

[Article 156 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018](#)

Vous êtes propriétaire de bâtiments et terrains ayant un caractère industriel relevant de l'article 1500 du code général des impôts (CGI). Vous êtes invité à compléter le présent formulaire, avant le 30 septembre 2019.

Pour ces locaux, le législateur a prévu une campagne déclarative destinée à collecter les informations nécessaires pour évaluer les conséquences d'un changement des modalités d'évaluation de la valeur locative des bâtiments et terrains ayant un caractère industriel et permettre la rédaction d'un rapport sur ce sujet que le Gouvernement remettra au Parlement au plus tard le 1^{er} avril 2020. Une fois ce travail réalisé, les décideurs publics pourront, en toute connaissance de cause, engager une concertation pour décider, le cas échéant, de faire évoluer plus avant la méthode d'évaluation de la valeur locative des locaux industriels.

Pour les besoins de l'évaluation, il vous est demandé de fournir, conformément aux indications ci-après, pour votre (vos) local (locaux), les informations suivantes permettant d'identifier l'activité à laquelle ces bâtiments et terrains sont affectés, la surface et la valeur vénale du local, le montant du loyer annuel éventuel, charges et taxes non comprises, la valeur des installations techniques, matériels et outillages présents dans les bâtiments et sur les terrains et destinés à l'activité, ainsi que la catégorie dont relèveraient vos bâtiments et terrains s'ils étaient considérés comme des locaux professionnels tels que définis à l'article 1498 du CGI.

Le défaut de production du formulaire est susceptible d'entraîner l'application de l'amende prévue à l'article 1729 C du CGI¹.

À noter : les données collectées dans le cadre de cette campagne déclarative ne peuvent être utilisées par l'administration qu'à des fins de simulation. Elles ne peuvent en aucun cas être employées à des fins de contrôle ou de redressement fiscal².

Attention appelée : lorsque vous n'êtes pas propriétaire occupant, nous vous invitons à vous rapprocher de l'exploitant du local préalablement au remplissage de cette déclaration pour ce qui concerne, en particulier, les données relatives à son numéro SIRET, à la valeur des installations techniques, matériels et outillages présents dans le local, la catégorie du local et la répartition des surfaces. Vous pouvez également inviter l'exploitant à compléter le formulaire en ligne.

Informations relatives au local industriel

► Précisions sur l'évaluation de votre local industriel

En matière d'évaluation cadastrale, le local s'entend d'une propriété ou d'une fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte telle que définie aux articles 1494 du CGI et 324 A de l'annexe III au CGI.

Pour les locaux industriels, l'unité d'évaluation regroupe l'ensemble des sols, terrains, bâtiments et installations qui concourent à une même exploitation et font partie du même groupement topographique.

Par exemple, les surfaces à usage de bureaux, cantine, stockage, garage, habitation... situées dans l'enceinte de l'établissement industriel et concourant à la même exploitation constituent un seul et même local industriel avec un numéro invariant unique.

● Numéro du local (numéro invariant) et local

Le numéro du local est un numéro administratif unique attaché à chaque local (un même local peut inclure des bâtiments et/ou des terrains). Il est indispensable pour l'identification certaine de chaque local et les travaux de simulation qui seront effectués par la direction générale des finances publiques (DGFIP).

¹ Le défaut de production des déclarations dans le délai prescrit entraîne l'application d'une amende de 150 €.
² Cf. VI de l'article 156 précité.

Le(s) numéro(s) de local(aux) qui vous est(sont) communiqué(s) dans le courrier ou courriel adressé au cours de la 1^{ère} quinzaine de juin identifie(nt) et correspond(ent) au(x) local (locaux) industriel(s)³ (sols, terrains et bâtiments industriels) dont vous êtes propriétaire.

Vous devez remplir un formulaire pour chaque local industriel après avoir saisi son numéro de local.

• Valeur des installations techniques, matériels et outillages présents dans le local industriel

Indiquez la valeur d'origine globale des installations techniques, matériel et outillages (quel que soit son montant, y compris s'il est inférieur à 500 000 €) présents dans les bâtiments ou sur les terrains pour une durée cumulée supérieure ou égale à 6 mois au titre de l'année 2018 et susceptibles d'être utilisés pour les besoins de l'activité qui y est réalisée.

L'exploitant doit en avoir la disposition, qu'il en soit le propriétaire, le locataire ou qu'il en dispose à titre gratuit. Les installations, matériels et outillages comprennent ceux qui interviennent directement ou indirectement dans le processus de fabrication, de transformation, de manutention ou de prestation de services. Doivent également être prises en compte les immobilisations intégrées directement dans le processus de fabrication, de transformation ou de manutention et qui servent spécifiquement à l'exercice de l'activité professionnelle.

À noter : d'une manière générale, les installations, matériels et outillages peuvent notamment comprendre les équipements ayant pour support le bâtiment ou le terrain (par exemple, les équipements de réfrigération d'un entrepôt frigorifique...) ainsi que les matériels et outillages mobiles utilisés dans le cadre de l'activité (réseau informatique intégré, engins de levage...).

À titre de règle pratique, ces installations, matériels et outillages peuvent notamment correspondre aux biens qui relèvent du compte 215 – Installations techniques, matériels et outillages industriels et commerciaux du plan comptable général (PCG). Il peut s'agir :

- des immobilisations corporelles complexes spécialisées (compte n° 2151) ;
- des installations à caractère spécifique (compte n° 2153) ;
- des matériels industriels (notamment l'ensemble des équipements et machines utilisés pour l'extraction, la transformation, le façonnage, le conditionnement des matières ou fournitures, ou les prestations de services) (compte n° 2154) ;
- des outillages industriels (compte n° 2155) ;
- des agencements et aménagements des matériels et outillages industriels (compte n° 2157).

Le cas échéant, doivent également être prises en compte les autres immobilisations corporelles relevant du compte 218 – Autres immobilisations corporelles du PCG, comme des installations générales, agencements, aménagements divers, certains matériels de transport, certains matériels de bureau et informatiques ou certains mobiliers spécialisés... si elles répondent à la définition des installations techniques, matériels et outillages citée ci-dessus.

Informations relatives au local professionnel

► Précisions sur l'évaluation des bâtiments et terrains industriels selon les méthodes applicables aux locaux professionnels

Un local professionnel regroupe l'ensemble des sols, terrains et bâtiments qui font partie du même groupement topographique et sont normalement destinés à être utilisés par un même occupant en raison de leur agencement.

Dans la grande majorité des cas, le numéro de local de votre local industriel correspondra à une seule évaluation comme local professionnel.

³ Dans le cadre de cette notice, le terme « local industriel » correspond aux biens qualifiés d'industriels en application de l'article 1500 du CGI et évalués soit selon la méthode comptable, soit selon la méthode tarifaire (catégories IND1 et IND 2), soit par voie d'appréciation directe (catégorie EXC1), soit selon la méthode forfaitaire de l'article 1501.

Néanmoins, dans des situations exceptionnelles, ce numéro pourrait correspondre à plusieurs locaux professionnels en présence de plusieurs bâtiments distincts dont l'agencement permettrait qu'ils soient utilisés par des occupants différents. Par mesure de simplification, cette distinction ne sera retenue que si ces bâtiments seraient utilisés pour des activités différentes.

Dans cette situation, il conviendra alors de renseigner les rubriques a, b, c et d pour chacun des locaux professionnels issus du local industriel.

a. Occupation du local au 01/01/2018

- **Indiquez le numéro SIRET de l'occupant du local**

- **Nature de l'occupation**

Un menu déroulant vous permet de sélectionner la nature de l'occupation :

- dans le cas d'un crédit-bail ou d'un bail emphytéotique, sélectionnez le libellé « occupé par son propriétaire » et ne complétez pas la rubrique loyer annuel ;
- si le local est loué, indiquez le montant du loyer annuel 2018 correspondant au local nu, hors charges et hors taxes.

Attention appelée : en présence de plusieurs locaux professionnels, il vous revient d'évaluer le loyer annuel correspondant à chaque local professionnel.

b. Valeur vénale du local professionnel au sens de l'article 1498 du CGI au 1^{er} janvier 2018

Indiquez la valeur vénale du local professionnel telle qu'elle est définie en application du III de l'article 1498 du CGI pour les locaux entrant dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP). Cette valeur vénale résulte de l'une des deux méthodes décrites ci-dessous.

La première méthode consiste à constater directement la valeur vénale du local s'il était libre de toute location ou occupation au 1^{er} janvier 2018.

Cette méthode doit être appliquée dans tous les cas où la valeur vénale peut être aisément trouvée et présente un caractère incontestable, par exemple le prix de vente indiqué dans un acte notarié. La valeur de cession indiquée, quelle que soit la date de l'acte, doit être actualisée en valeur vénale à la date de référence du 1^{er} janvier 2018, à partir des indices Insee du coût de la construction.

À défaut, la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété doit être déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, la valeur de reconstruction de la propriété à la date du 1^{er} janvier 2018. Dans ce cas, il s'agit d'une valeur vénale estimée. Cette méthode doit être utilisée lorsqu'il n'est pas possible de trouver un acte de vente, notamment pour les locaux construits par leur propriétaire. À titre de règle pratique, cette estimation est réalisée en additionnant la valeur vénale du terrain, estimée à partir de la valeur de transaction de terrains à bâtir situés dans une zone comparable, et l'estimation de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Remarque importante : dans tous les cas, il convient de retenir les valeurs hors taxes.

c. Catégorie du local professionnel

- Complétez cette rubrique dans tous les cas, en sélectionnant la catégorie qui se rapprocherait le plus de celle dans laquelle votre local devrait être classé s'il était considéré comme un local professionnel.

- Précisez l'activité principale exercée dans le local professionnel.

- **Sélectionnez une seule catégorie** dans le menu déroulant parmi les catégories proposées.

- La nature et la destination principale du local sont par exemple des éléments qui peuvent concourir à la détermination d'un sous-groupe d'appartenance ; l'utilisation et les caractéristiques physiques du local permettent de déterminer la catégorie à laquelle il pourrait être rattaché.

- Si plusieurs activités sont exercées dans le local professionnel, la catégorie à retenir est celle qui occupe la plus grande surface.

Par exemple : un entrepôt comportant des bureaux dont la surface occupée est moindre que la surface de stockage sera classé dans la catégorie DEP 2 pour la totalité de sa surface y compris celles correspondant aux bureaux.

- **Précisez également** si le local présente des caractéristiques sortant de l'ordinaire permettant de le qualifier d'exceptionnel à l'aide du menu déroulant.

Attention appelée : le fait que le local soit affecté à une activité de production ou transformation ou qu'il ait une très grande surface ne suffit pas à le qualifier d'exceptionnel. Un local exceptionnel est, le plus souvent, un local dont le rattachement à une des catégories de la méthode tarifaire prévue par le II de l'article 1498 du CGI n'est pas pertinent en raison de ses caractéristiques physiques propres, par exemple des barrages hydroélectriques ou des centrales nucléaires...

Rappel des catégories des locaux professionnels

CATEG.	CARACTERISTIQUES
MAG 1	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 ² . Cette catégorie regroupe tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeurs, magasins de vêtements, agences bancaires, agences immobilières, services divers...
MAG 2	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 ² .
MAG 3	Ces magasins appartiennent à des ensembles organisés et concertés 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 ² . Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1, mais intégrés à un ensemble commercial.
MAG 4	La surface principale du local définit l'appartenance à cette catégorie : elle est comprise entre 400 m ² et 2 499 m ² . On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial (supermarchés, magasins dédiés exclusivement à l'alimentation, magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage...).
MAG 5	La surface principale du local définit l'appartenance à cette catégorie : elle est supérieure ou égale à 2 500 m ² . On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de très grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial tels que hypermarchés, magasins dédiés exclusivement à l'alimentation, magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage, grands magasins.
MAG 6	Cette catégorie doit être utilisée même si la station-service ou de lavage inclut une boutique ou un espace de vente.
MAG 7	Cette catégorie comprend les marchés publics, les marchés d'intérêt national, les halles de marché, les marchés aux bestiaux...
BUR 1	Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne, sans équipements particuliers. Cette catégorie comprend des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales.
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....). Cette catégorie comprend des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales.
BUR 3	Cette catégorie comprend les cabinets de vétérinaires, laboratoires d'analyses médicales, centres de radiologie...
DEP 1	Cette catégorie comprend : - les terrains exploités commercialement comme lieux de dépôt à ciel ouvert : déchetteries, casses auto, lieux de dépôt de matériaux divers... - terrains exploités pour la publicité commerciale ou industrielle au moyen de panneaux d'affichage ou écrans spécifiques...
DEP 2	Cette catégorie comprend 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	Ces catégories comprennent les parcs ou aires de stationnement. La répartition entre les 2 catégories s'effectue selon le caractère couvert ou non de l'installation.
DEP 5	Cette catégorie comprend les réservoirs, les silos, les cuves...
ATE 1	Cette catégorie comprend 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 de matériel ou d'outillage important : réparation mécanique, menuiserie, ébénisterie...
ATE 2	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 ou industrielles (ex : entretien automobile)

ATE 3	Cette catégorie comprend les chenils, viviers et autres locaux assimilables (ex. : pensions pour animaux). Il s'agit également de locaux où sont créées les conditions pour la conservation de certaines espèces animales.
HOT 1 HOT 2 HOT 3	La répartition entre ces 3 catégories s'effectue en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 23 décembre 2009 disponible sur le site www.impots.gouv.fr dans l'espace « Révision des valeurs locatives ». Ces catégories regroupent tous les établissements de tourisme assimilables à des hôtels.
HOT 4	Cette catégorie comprend 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	Cette catégorie comprend les hôtels clubs, les villages de vacances, les résidences hôtelières composés d'appartements, maisonnettes, bungalows intégrés dans un ensemble proposant divers équipements sportifs ou de loisirs : complexe aquatique, tennis...
SPE 1	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	Patinoires, piscines, gymnases, tennis, salles de gymnastique et de musculation, centres de remise en forme...
SPE 3	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 www.impots.gouv.fr dans l'espace « Révision des valeurs locatives ».
SPE 6	Locaux des établissements de relaxation, hammams, saunas, massage, spas...
SPE 7	Centres de loisirs ou de colonies de vacances, les maisons de jeunes...
ENS 1	Cette catégorie comprend les établissements d'enseignement et institutions privées gérés par des associations sans but lucratif régies par la loi du 1 ^{er} juillet 1901. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.
ENS 2	Cette catégorie comprend 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	Établissements qui dispensent des soins, pratiquent des actes médicaux importants et assurent l'hébergement des malades : cliniques et établissements hospitaliers. L'outillage médical est important.
CLI 2	- 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...).
CLI 3	Maisons de repos, maisons de retraite médicalisées ou non.
CLI 4	Centres de rééducation, centres de thalassothérapie, établissements thermaux...
IND 2	Locaux dans lesquels sont réalisées des opérations d'extraction pour lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.

d. Consistance du local

Attention appelée : la surface des parties principales doit systématiquement être renseignée pour chaque local professionnel. Si, en l'absence de surface au sol ou en présence d'une surface non représentative (silos de stockage verticaux, ...), la surface ne peut être renseignée, une zone de saisie libre vous permet d'explicitier la valeur nulle ou faible de surface déclarée.

● **Répartissez la surface totale du local entre les zones P1, P2, P3, Pk1 et Pk2 décrites ci-dessous.**

La surface totale à indiquer est la surface réelle, mesurée au sol, entre les murs ou séparations, et arrondie au mètre carré inférieur. Cette surface totale comprend celle des dégagements et des sanitaires.

Cette surface est répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local pour l'activité exercée dans les lieux :

● **P1 : surface des parties principales.** Les parties principales correspondent aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à caractère industriel à laquelle le local est totalement ou principalement affecté.

● **P2 : surface des parties secondaires couvertes.** Les parties secondaires couvertes correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel industriel est plus faible.

- **P3 : surface des parties secondaires non couvertes.** Les parties secondaires non couvertes correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel industriel est plus faible.
- **Pk1 : espaces de stationnement couverts.** Il s'agit des aires de stationnement et de parking couvertes.
- **Pk2 : espaces de stationnement non couverts.** Il s'agit des aires de stationnement et de parking non couvertes.

Exemples de répartition des surfaces : *Pour un local DEP 2, il convient de déclarer les surfaces selon la répartition suivante :*

*Local classé dans la catégorie DEP2 : **P1** (les zones de stockage, les éventuels espaces de vente (y compris de vente au comptoir), les espaces de bureaux, les zones de chargement et déchargement ainsi que les voies d'accès) ; **P2** (les locaux techniques : armoires électriques ou de connectique informatique, les locaux d'archives situés en sous-sol et ne pouvant être utilisés à un autre usage) ; **P3** (les lieux de stockage qui sont à l'air libre sans toiture, en général, les lieux de dépôt annexes à une activité, les cours, les zones de stockage à l'air libre) ; **Pk1** et **Pk2** (les emplacements pour le stationnement des véhicules répartis selon leur caractère couvert ou non couvert).*