



## Comment est fixée la valeur locative d'un local professionnel ?

Vérfié le 10 septembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La valeur locative d'un local professionnel (VLP) ou commercial sert de base aux impôts directs locaux (taxe foncière et cotisation foncière des entreprises - CFE) ou pour le loyer du bail commercial. Elle est calculée en fonction de l'état réel et représentatif du marché locatif. Les valeurs locatives des locaux professionnels sont des valeurs calculées à partir des loyers réels constatés.

### Critères de calcul

Les locaux concernés par le calcul des valeurs locatives sont les suivants :

- Locaux commerciaux
- Locaux industriels lorsqu'ils sont évalués comme des locaux commerciaux
- Locaux affectés à une activité professionnelle non commerciale. De ce fait, les locaux des professions libérales sont concernés par cette révision.

La valeur locative d'un local professionnel est déterminée en fonction de l'état réel et représentatif du marché locatif.

Elle est calculée à partir d'une grille tarifaire, dans laquelle sont classés les locaux à usage professionnel ou commercial.

Ces locaux sont classés en fonction de leur nature ou leur usage (par exemple, magasins et lieux de vente).

Ils sont eux aussi divisés en [catégories](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037124775) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000037124775) en fonction de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques (magasins de grande surface par exemple).

Dans le cadre de leurs déclarations annuelles, les professionnels locataires de locaux commerciaux doivent déclarer le montant du loyer annuel, charges et taxe non comprises.

Depuis 2017, les valeurs locatives sont actualisées chaque année par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP). Elle est chargée des missions suivantes :

- Délimiter les secteurs géographiques locatifs
- Fixer les tarifs au m<sup>2</sup> de chaque catégorie. Ils sont déterminés à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés au 1<sup>er</sup> janvier 2013.
- Classer les locaux
- Décider de l'application de coefficients de localisation.

### Formule de calcul

La valeur locative est calculée en appliquant un tarif au m<sup>2</sup> (différent selon la catégorie de classification du local) à la surface pondérée du local.

La formule à prendre en compte dans le calcul de la valeur locative des locaux professionnels est la suivante :

*Valeur locative des locaux professionnels (VLP) = Surface pondérée du local x tarif de la catégorie x coefficient de localisation.*

La surface pondérée du local est déterminée à partir de la superficie des différentes parties. C'est-à-dire la superficie mesurée au sol, entre murs ou séparations et arrondie au m<sup>2</sup> inférieur.

Elle tient également compte de l'affectation et de l'utilisation des différentes parties du local. La surface pondérée du local permet de tenir compte de l'affectation et de l'utilisation des différentes parties d'un local. Notamment dans le cas où la superficie d'un local n'est pas affectée dans sa totalité à une activité donnée.

Par exemple, l'arrière-boutique d'un local commercial, utilisée pour le stockage des marchandises, n'a pas la même valeur que la partie principale dédiée à l'accueil de la clientèle.

La superficie de cette partie est alors réduite par application d'un coefficient : 0,5 pour une partie couverte ou 0,2 pour une partie non couverte.

Le tarif de la catégorie correspond à la catégorie du local à évaluer. Il figure dans la grille tarifaire du secteur d'évaluation.

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

### Détermination de la catégorie du local

Un local à usage professionnel doit être classé dans une seule catégorie, même s'il est utilisé pour plusieurs activités différentes.

La catégorie choisie doit être déterminée **en fonction de l'activité principale** exercée dans le local.

En cas de polyactivités, la catégorie à retenir est celle qui occupe la plus grande surface.

Si le local est vacant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'actualisation, la catégorie doit correspondre à la dernière affectation connue

Les bâtiments qui sont considérés comme **industriels** sont les suivants :

- Bâtiments et terrains dédiés à l'exercice d'une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers nécessitant d'importants moyens techniques
- Bâtiments et terrains qui servent à l'exercice d'autres activités nécessitant d'importants moyens techniques. Cependant, il faut que le rôle des installations techniques, matériels et outillages soit déterminant.

La valeur des ces installations doit être de 500 000 € minimum. En-deçà, ces installations relèvent de la catégorie des locaux **professionnels**.

Les locaux industriels sont évalués selon la méthode comptable. Par conséquent, ces locaux ne sont pas concernés par la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

#### Textes de référence

- Code général des impôts : articles 1494 à 1495 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006306246&idSectionTA=LEGISCTA000006191802&cidTexte=LEGITEXT000006069577)  
*Evaluation de la valeur locative des propriétés bâties*
- Code général des impôts : article 1500 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037992536&cidTexte=LEGITEXT000006069577)  
*Evaluation de la valeur locative des établissements industriels*
- Décret n°2011-1313 du 17 octobre 2011 sur les coefficients de pondération applicables à la superficie des locaux professionnels [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024682825)
- Décret n° 2018-535 du 28 juin 2018 codifiant les dispositions relatives à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037116568)
- Décret n° 2018-1092 du 5 décembre 2018 sur les tarifs et valeurs locatives des locaux professionnels (article 1518 ter du CGI) [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037768476)

#### Services en ligne et formulaires

- Déclaration pour l'évaluation des locaux commerciaux et biens divers [↗](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R12720)  
Formulaire

#### Pour en savoir plus

- Travaux de mise à jour des coefficients de localisation par les commissions locales en 2018 [↗](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/travaux-mise-a-jour-des-coefficients-localisation-par-commissions-locales-2018)  
*Ministère chargé des collectivités locales*
- Catégories de locaux professionnels en vue de l'évaluation de la valeur locative [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037124775)  
*Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre*