Coût foncier et Fiscalité
Payer le juste prix
- Témoignage -

Etape 2/2
18 novembre 2024

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Intervenants

Jean-Philippe DUPUY

Géomètre-Expert foncier dplg

Consultant Expert en Fiscalité Locale

ayming

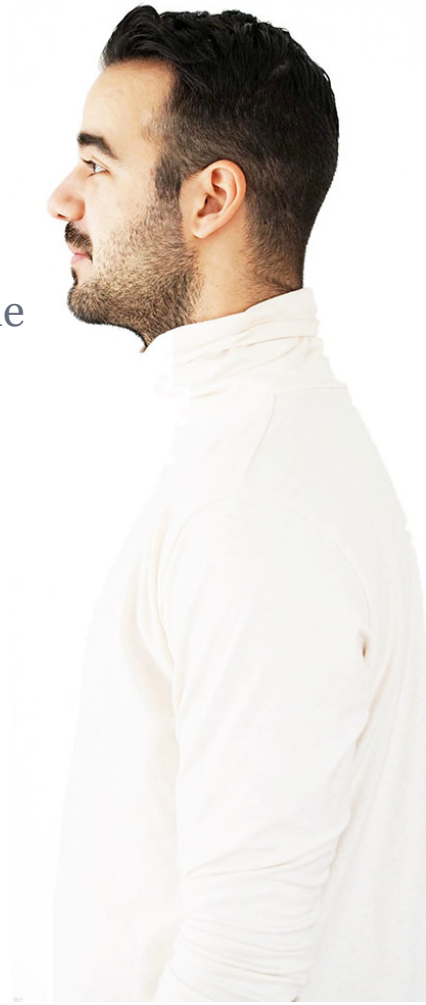
Jérôme CHABERT

Directeur Immobilier

OPmobility

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

- Rappel des enjeux, de la complexité des règles et de l'incertitude des prochaines échéances.
  (Revoir notre Wébinaire à l'ADI du 23 septembre 2024)
- Les obligations déclaratives des propriétaires et des exploitants
- Le Directeur immobilier, acteur indispensable pour maitriser la fiscalité locale
- Retour d'expérience avec Jérôme Chabert – DI chez OPmobility
  - Optimisations
  - Assistance à déclaration (6660-rev, TB/TASS, decloyer…)
  - Budgétisation des taxes d'un projet immobilier
- Questions/réponses



CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Les obligations des propriétaires et des exploitants

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Mais quelles sont les obligations légales en fiscalité locale…pour les propriétaires

Construction	Pendant le chantier	Permis de construire DENCI (TA-TAP) Déclaration Création de bureaux, commerce stockage
	Livraison de l'immeuble neuf	Déclaration U / 6660-rev dans les 90 jours de l'achèvement des travaux
Pendant la période de détention	Changement d'affectation (U-C-H)	Déclaration IL / 6660-rev dans les 90 jours du changement
	Changement de consistance	
	Changement d'utilisation	
	Surface des bureaux / commerces / stockages et stationnements (TB et TASS)	Chaque année avant le 01/03 en fonction de la situation au 01/01 de l'année
	GMBI – Gérer mes biens immobiliers Téléprocédure pour déclarer l'identité des occupants d'un bien (Invariant par invariant)	Chaque année avant le 01/07. en cas de changement en N-1

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

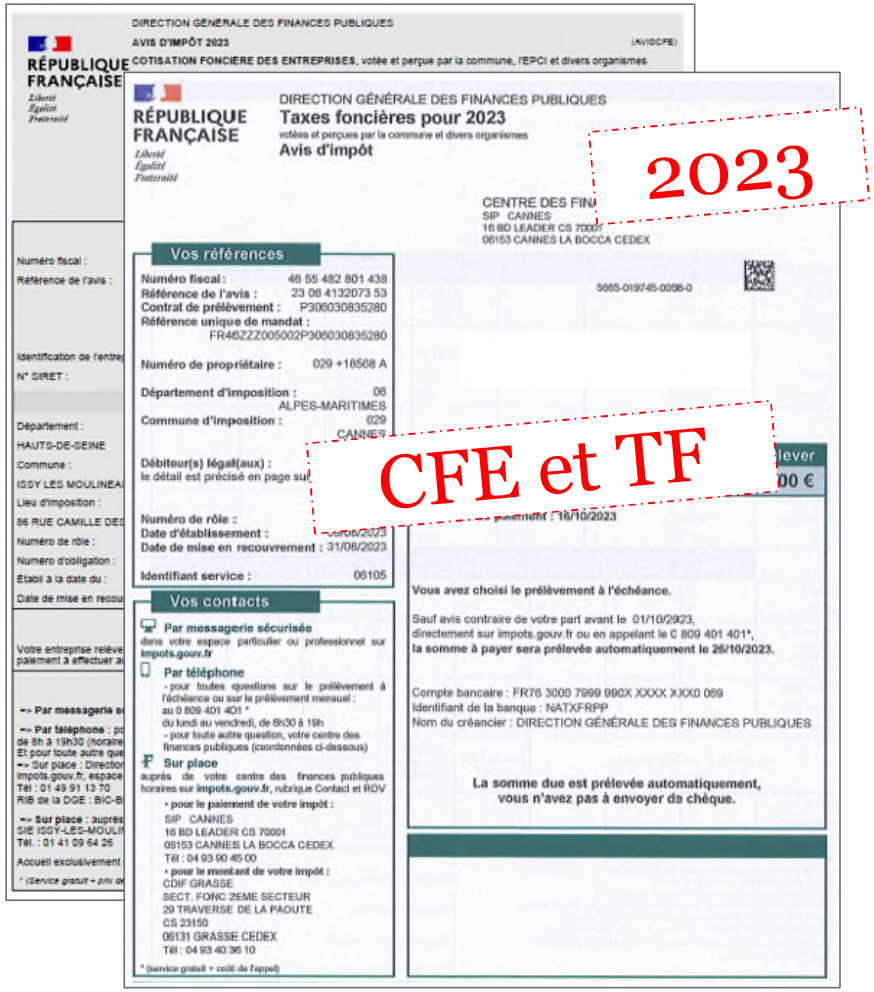
Et quelles sont les obligations légales en fiscalité locale…pour les exploitants

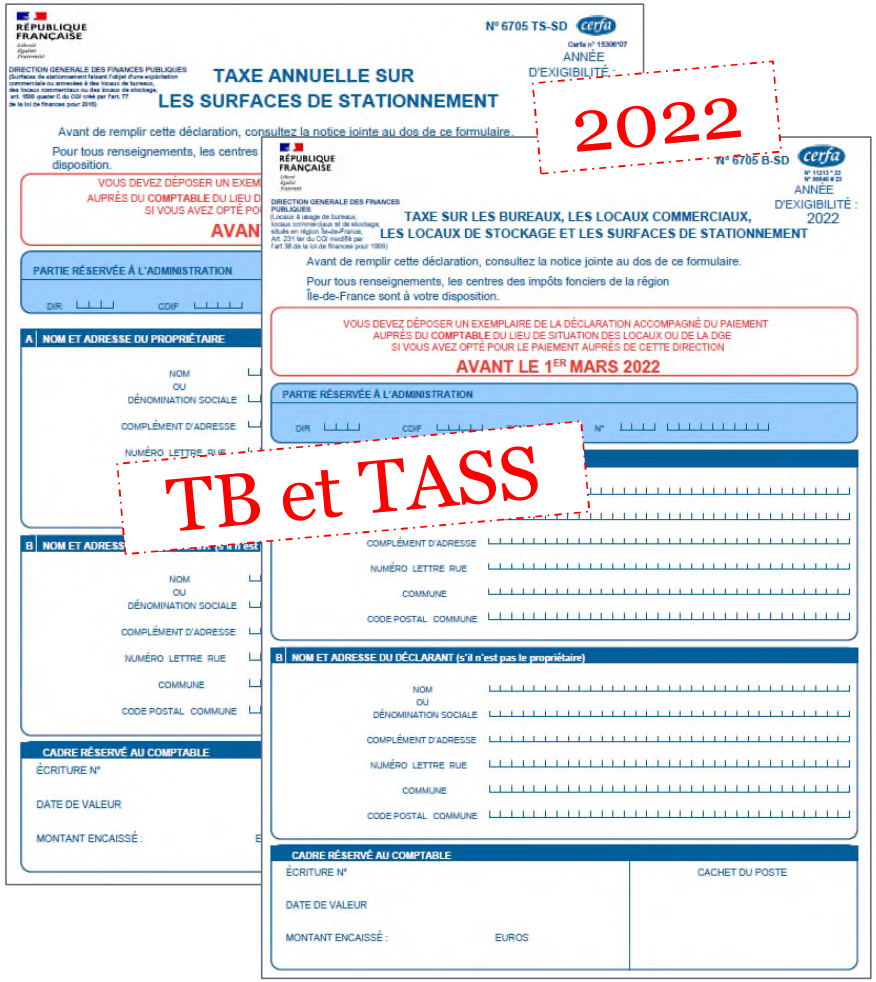
Pendant la période de mise à disposition	Création d'établissement	Déclaration 1047-C
	Changement dans l'emprise de l'occupation	Déclaration 1447-M Avant le 2° jour ouvré qui suit le 1er mai
	DecLoyer	Annexe déclarative à la déclaration de résultat (Mai)
	Dépassement à la hausse ou à la basse du seuil de 500 000 € du montant des installations matérielles et de outillage à la fin de l'exercice comptable	Information à communiquer au propriétaire pour le cas échéant lui permettre d'établir la déclaration de changement d'affectation (U => C => U)

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

En cas de sur-imposition détectée, les délais de réclamation sont limités :

- Au 31 décembre 2024, prescription





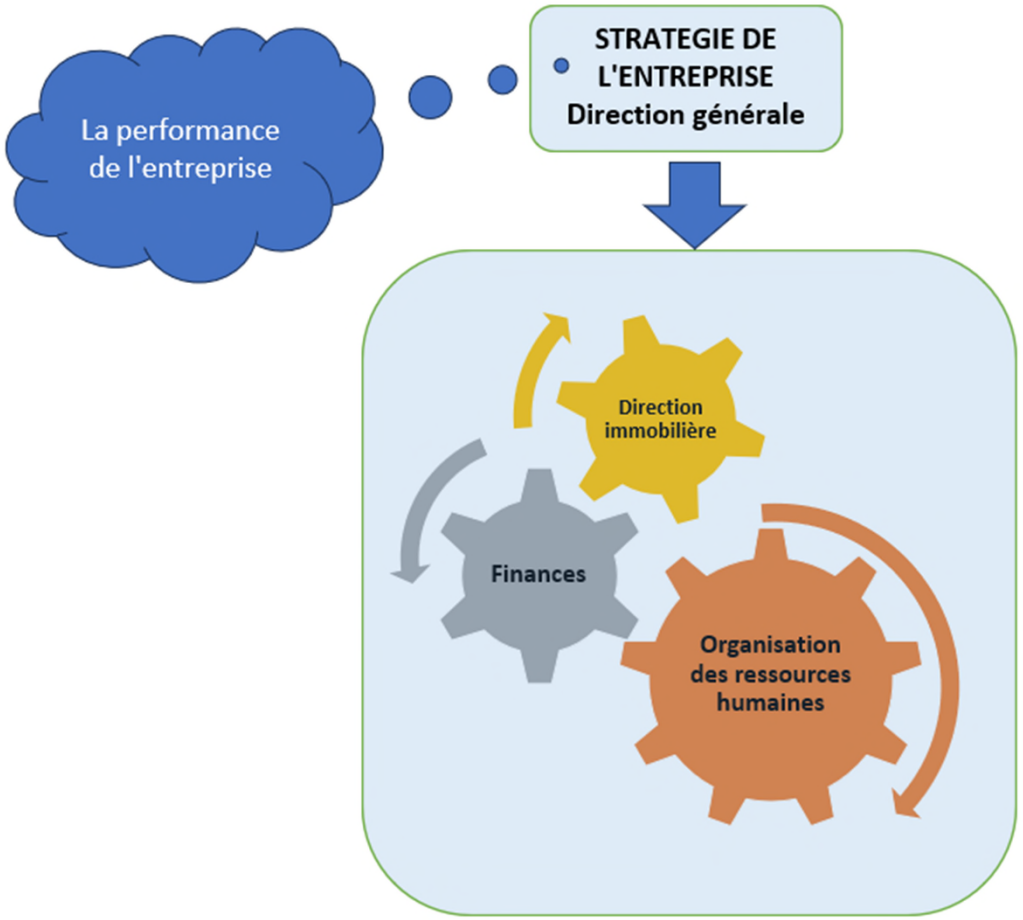
CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Rôle du Directeur immobilier dans l'optimisation fiscale

ayming

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

L’immobilier : premier poste de dépenses de l’entreprise après les salaires



Le directeur immobilier doit répondre à la stratégie de l’entreprise en ayant un rôle transverse en interaction avec

- La direction financière
- Et l’organisation des ressources humaines

Le directeur immobilier détient les informations indispensables à la maitrise de la fiscalité locale :

- Connaissance des immeubles
- Gestion des baux (location/sous-location)
- Gestion de l’adaptation des locaux aux besoins des salariés (*Un restaurant d’entreprise, une crèche, un espace de coworking…*)

Un des objectifs du directeur immobilier est par conséquent la maitrise des couts

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d’Ayming

ayming

Témoignage d'un directeur immobilier

OPmobility

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Mission en optimisation de la TF et de la TB/TASS du siège social

Economie récurrente depuis plus de 10 ans

Taxes foncières — Baisse de 5%
Taxes sur les bureaux — Baisse de 8%
Taxes sur les stationnements — Baisse de 56%

Une revue régulière pour pérenniser les bases imposables

- **Reconstitution** des bases imposées et déclarées avec **détection des anomalies** grâce à la base de données constituée par Ayming
- **Collecte des plans** détenus par la DI**, récolement des surfaces taxables**
- **Etude de l'état d'occupation à partir des baux** pour établir une juste répartition des taxes par occupants
- Application des **jurisprudences** et des **évolutions législatives** (*Exclusion des parties communes et des voies de roulement des parkings au titre de la TB et de la TASS*)
- **Suivi opérationnel des demandes de dégrèvements** jusqu'à leur paiement par le Trésor public

Les experts d'Ayming assurent une veille législative et jurisprudentielle et informent leurs clients des possibles nouvelles économies

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Mission d'accompagnement à la déclaration d'un immeuble neuf

Respect des délais légaux

Compétence externe

Suivi post mission

- Le respect du délai de **90 jours après achèvement des travaux** pour souscrire les déclarations
- **La déclaration adaptée à mon immeuble** (son affection et son usage)
- La définition particulière de la **surface réelle cadastrale** ou **des immobilisations foncières taxables**
- **Etude de l'état d'occupation à partir des baux** pour établir une juste répartition des taxes par occupants
- **L'application des exonérations et/ou abattements** (réglementaires ou sur délibération) en fonction de l'occupant (TEOM par exemple)
- Assistance et **vérification de la prise en compte des déclarations** par l'Administration et de l'exonération pour construction nouvelle les 2 premières années

Les experts d'Ayming sont à l'écoute et produisent des livrables personnalisés qui facilitent les relations avec l'Administration et les locataires

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Mission de budgétisation d'un projet

- Analyse du projet de construction ou de restructuration

- Estimation des taxes pendant le chantier
  - Taxes d'urbanisme *(TCBCS, redevances d'aménagement…)*
  - TF et TB *(Etude des possibilités d'exonération ou d'allègement pendant les travaux)*

- Budgétisation des taxes futures après travaux
  - TF et TB/TASS
  - CFE

Les équipes d'Ayming sont pluridisciplinaires et disposent d'experts spécialisés pouvant répondre à différents cas de figure que le DI peut rencontrer (Industriel, commercial, urbanisme)

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

ayming

Merci pour votre attention

Avez-vous des questions ?

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Le 15ème Baromètre des coûts fonciers

Le baromètre Ayming présente les **coûts fonciers médians** (TF/TEOM, TB/TASS) au m² dans les plus grandes villes de France :

- Typologie **de Bureaux, Commerces** et **Entrepôts**
- Données sur **plus de 700 villes de France** issues de notre **outil Ayming MAP**

16ème édition de notre baromètre dévoilée au salon SIMI du 10 au 12 décembre 2024 !

CONFIDENTIEL - Ce Document est la propriété exclusive d'Ayming

Téléchargez notre guide de la fiscalité locale

- Les différents **impôts locaux**
- Leurs **modes de calcul**
- Les **opportunités d'exonération** ainsi que les dernières **évolutions**

Scannez-moi

www.ayming.com
AYMING - 114 rue Chaptal - CS 60210 - 92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX