

# IMPOTS LOCAUX

## Constructions nouvelles

### IMMEUBLES COLLECTIFS

## notice explicative

### POUR REDIGER LA DECLARATION RECAPITULATIVE modèle R

#### quel est l'objet de la déclaration modèle R ?

La déclaration modèle R a pour objet de compléter les déclarations particulier, H2, CBD, ME., ou U souscrites pour chacun des locaux ou biens situés dans un immeuble collectif par l'indication des caractéristiques générales de chaque bâtiment principal et de ses constructions accessoires ou de la consistance des locaux à usage commun ainsi que par une récapitulation des locaux ou biens à usage privatif situés dans la propriété.

La déclaration modèle R concerne **uniquement les immeubles collectifs** (toutes propriétés bâties normalement aménagées pour recevoir **au moins deux occupants**).

Il s'agit donc essentiellement :

- des bâtiments comprenant exclusivement ou à **titre principal** plusieurs logements d'habitation, appartements, bureaux professionnels, boutiques, magasins, etc. ;
- des constructions accessoires **isolées**, c'est-à-dire, des dépendances bâties sans immeuble de rattachement sur la même propriété, comprenant plusieurs éléments normalement destinés à être utilisés directement (ex. : groupe de garage individuels).

Doit également être considéré comme un immeuble collectif tout ensemble de parkings privatifs, de chantiers, de lieux de dépôt ou de terrains commerciaux divers indépendants de toute construction.

#### qui doit souscrire la déclaration modèle R ?

- le **propriétaire** (ou usufruitier) de l'immeuble,
- dans les immeubles placés sous le régime de la copropriété ou appartement aux sociétés immobilières visées à l'article 1655 ter du Code Général des impôts (transparence fiscale), selon le cas, le syndic de copropriété ou la société.

#### Combien devez-vous souscrire de déclarations modèle R ?

##### 1° Si la propriété ne comprend qu'un bâtiment principal,

vous devez souscrire une déclaration modèle R pour **l'ensemble de la propriété**, y compris le cas échéant, les constructions accessoires, les parkings privatifs et les terrains commerciaux formant dépendances de ce bâtiment.

Il en est de même si la propriété consiste en une construction accessoire isolée à l'usage de plusieurs occupants.

##### 2° Si la propriété comprend plusieurs bâtiments principaux,

vous devez souscrire une déclaration modèle R **par bâtiment principal**.

Les constructions accessoires formant dépendances d'un bâtiment principal déterminé doivent figurer sur la déclaration relative à ce bâtiment.

Par contre, les dépendances bâties qui ne desservent pas un bâtiment donné doivent être portées sur la déclaration afférente au **premier bâtiment principal de la propriété**.

##### 3° Si la propriété est composée uniquement de plusieurs constructions accessoires,

vous devez souscrire une déclaration modèle R **par corps de bâtiment**.

##### 4° Si la propriété consiste en un ensemble de parkings privatifs, chantiers, lieux de dépôt ou terrains commerciaux isolés (à l'exclusion de tout bâtiment principal ou de construction accessoire de rattachement sur la propriété),

vous devez souscrire, pour l'ensemble de la propriété, une déclaration modèle R, limitée aux indications des cadres 1 à 3, 6 et 7.

CAS PARTICULIER : **Ensemble immobilier composé de maisons individuelles.**

Si cet ensemble comprend des locaux à l'usage commun des occupants, des parkings privatifs ou des terrains commerciaux tels que chantiers, lieux de dépôt de marchandises, le propriétaire – éventuellement, le syndic ou la société – souscrire la déclaration modèle R, mais il n'a à établir ni le plan sommaire demandé à la rubrique 50, ni la récapitulation des locaux prévue au cadre 7.

#### Comment rédiger la déclaration modèle R ?

Lorsque la réponse aux questions posées doit être inscrite dans une case, portez une croix  dans la case correspondant au cas particulier de l'immeuble.

#### à qui remettre la déclaration modèle R ?

Votre déclaration remplie veuillez la remettre, ou l'adresser sous pli affranchi, **dans les délais prévus** au bureau du Cadastre ou au Centre des impôts foncier de la situation des biens.

## explications pour rédiger la page 1

### 1 SITUATION DE LA PROPRIETE

COMMUNE : pour PARIS, MARSEILLE et LYON, indiquez à la suite du nom de la commune, le numéro de l'arrondissement.

DESIGNATION DU BATIMENT CONCERNE : si la propriété comporte plusieurs bâtiments principaux, mentionnez soit la lettre indicative, soit le numéro, soit l'appellation sous laquelle vous désignez habituellement le bâtiment concerné.

### 2 DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (ou de l'usufruitier)

LIGNE 1 : Immeubles en copropriété : à défaut de dénomination sociale, portez la mention « les copropriétaires de l'immeuble n° ..... de la rue ..... ».

### 4 CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT – LOCAUX A USAGE COMMUN

#### 43 CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT PRINCIPAL

3 - Etat d'entretien : S'agissant de construction nouvelle, l'état d'entretien doit être considéré comme « bon ».

5 - Nombre de niveaux : Comptez le rez-de-chaussée, ainsi que chaque entresol pour un niveau ; tenez compte des greniers et sous-sols s'ils ont été aménagés pour l'habitation (ex.: greniers transformés en chambres) ou pour l'exercice d'une activité quelconque (ex. sous-sol transformé en magasin d'exposition).

#### 44 CONSISTANCE DES LOCAUX A USAGE COMMUN

Col. 2. Enumérez les divers locaux à usage commun (ex. : garage à bicyclette, buanderie, etc.) situés dans le bâtiment considéré, à raison d'un élément par ligne.

Col.3/4. Mentionnez, suivant le cas, le numéro de l'étage ou la mention SS (sous-sol), RC (rez-de-chaussée), E (entresol).

## explications pour rédiger la page 2

### 5 CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES

#### 50 EMPLACEMENT DES DIVERSES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES DANS LA PROPRIETE PAR RAPPORT AU BATIMENT PRINCIPAL.

N'établissez qu'un seul plan pour l'ensemble de la propriété, sur la déclaration afférente au premier bâtiment principal ou au premier corps de bâtiment (dans le cas de constructions accessoires isolées).

#### 53 CARACTERISTIQUES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES.

Utilisez **une ligne par construction accessoire**.

Col. 3 et 5. Reportez-vous aux indications fournies dans la présente notice pour la rédaction de la rubrique 43, lignes 3 et 5.

#### 54 CONSISTANCE DES LOCAUX A USAGE COMMUN.

Col. 2. Utilisez **UNE ligne par local** à usage commun, en suivant l'ordre que vous avez précédemment donné aux constructions accessoires.

Col. 3. Portez le numéro d'ordre attribué à la construction accessoire sur le plan sommaire

### 6 RENSEIGNEMENTS DIVERS CONCERNANT LA PROPRIETE

Ne fournissez les renseignements demandés au présent cadre qu'UNE SEULE FOIS pour la propriété, sur la déclaration concernant le premier des bâtiments principaux.

Procédez de même si la propriété ne comprend que des constructions accessoires.

## explications pour rédiger les pages 3 et 4

### 7 RECAPITULATION DES LOCAUX ET BIENS A USAGE PRIVATIF

Indiquez pour chaque fraction de propriété donnant lieu à une occupation distincte ou vacante :

- lorsque l'immeuble est copropriété ou appartient à une société immobilière placée sous le régime de la transparence fiscale :

- . la désignation du copropriétaire ou de l'associé
- . les numéros de lot et quote-part dans la propriété du sol

- la situation et la nature du local,

- la désignation de l'occupant (ou la mention « vacant »).

#### a) IMMEUBLE SOUMIS AU REGIME DE LA COPROPRIETES.

- énumérez, à la rubrique 71, les locaux dans l'ordre croissant des numéros de lot.

- utilisez une seule ligne par numéro de lot de telle sorte que tous les lots soient mentionnés à cette rubrique quelle que soit la nature du local.

#### b) IMMEUBLES NE RELEVANT PAS DU REGIME DE LA COPROPRIETE.

- énumérez, à la rubrique 72, les locaux dans l'ordre ascendant des niveaux en commençant par le bâtiment principal et en continuant par les constructions accessoires, dans l'ordre qui leur a été donné sur le plan ;

- négligez les caves et les greniers lorsque ces éléments sont occupés par des personnes disposant par ailleurs d'un local dans l'immeuble ;

- utilisez, si possible, une seule ligne par fraction d'immeuble destinée à faire l'objet d'une occupation distincte.

#### 71 IMMEUBLES EN COPRIETES

Col. 1 et 2. Ces colonnes sont rédigées au vu de l'état descriptif de division de l'immeuble.

#### 72 SITUATION.

Col. 1. Portez la désignation du bâtiment principal ou le numéro, précédé de «C.A.», de la construction accessoire.

Col. 3. Mentionnez suivant le cas, le numéro de l'étage ou la mention SS (sous-sol), RC (rez-de-chaussée) ou E (entresol).

Col. 4. Indiquez le numéro du local ou de l'élément formant dépendance ; si celui-ci n'est pas numéroté, portez la lettre D (droite), G (gauche) ou F (face).

#### 73 NATURE DU LOCAL OU DU BIEN.

Col. 1. A 4. Portez le chiffre 1 dans la colonne correspondant à la nature du local ou du bien

#### 74 DESIGNATION DE L'OCCUPANT ET, LE CAS ECHEANT, DU COPROPRIETAIRE OU DE L'ASSOCIE D'UNE SOCIETE TRANSPARENTE.

Col. 1. Indiquez dans tous les cas le nom de l'occupant du local ou de l'élément considéré. A défaut d'occupant, portez la mention « vacant ».

Col. 2. Cette colonne ne doit être remplie que dans les cas de copropriété ou de transparence fiscale. Si le copropriétaire ou l'associé est le même que l'occupant, portez «le même ».