

Alfons, pour une gestion experte et simplifiée de votre fiscalité locale

Les propriétaires et gestionnaires d'actifs font face à une fiscalité locale opaque et mouvante, avec des modalités de calculs qui diffèrent selon les typologies d'activités. Loré a développé Alfons, un outil spécialement conçu pour aider les propriétaires immobiliers à l'appréhender, la calculer et l'anticiper efficacement. Éclairage sur ces enjeux et présentation de cette nouvelle offre sur mesure avec cette interview croisée d'Antoine Valette, directeur adjoint chez Loré et Gwenn Quero, responsable fiscal.

Une fiscalité locale de plus en plus complexe

« La fiscalité locale, moteur vital pour les échelons institutionnels, se heurte à une augmentation des dépenses et à des dotations étatiques stagnantes. Une situation qui n'est pas sans conséquences pour les contribuables concernés, disposant de plusieurs biens immobiliers sur le territoire national, et qui, de fait, font face à des situations fiscales variables d'un échelon local à l'autre », explique Antoine Valette, directeur adjoint chez Loré. Par ailleurs, les méthodes de calcul de l'assiette fiscale deviennent progressivement plus complexes, un manque de transparence d'ailleurs souvent décrié par la Cour des comptes. Par exemple, la réforme de la valeur locative pour les locaux professionnels a considérablement compliqué le calcul de la taxe foncière et cela jusqu'en 2027.

Matière mouvante par excellence, la fiscalité locale est déclarative. Il convient donc aux propriétaires d'être constamment attentifs aux évolutions de leurs surfaces. « La responsabilité de déclaration incombe directement aux propriétaires, ajoute Gwenn Quero. C'est un bouleversement majeur, avec des implications profondes pour ces derniers. »

Des réformes à venir pour les professionnels et particuliers

D'ici à 2027, nous assisterons à la fin de l'application de la réforme concernant la valeur locative des locaux professionnels, signifiant la suppression des locaux de référence actuels. Cependant, les options de contestation seront réduites.



Une réforme similaire, touchant cette fois les locaux d'habitation, est prévue pour 2028. Les préparatifs, incluant la collecte d'informations, ont déjà commencé. Il est prévu que cette réforme, visant à aligner la valeur locative cadastrale sur les prix du marché locatif actuel, entraîne une augmentation des bases d'imposition.

« Cette réforme devrait classer les locaux d'habitation en différentes catégories, avec des tarifs spécifiques au mètre carré, reflétant plus fidèlement le marché locatif. Compte tenu de l'état actuel du marché, il convient de rester attentif aux évolutions à la hausse comme à la baisse des bases d'imposition », précise le directeur adjoint. Par ailleurs, la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) est en voie de suppression dans un avenir proche, marquant un autre changement significatif dans le paysage fiscal.

Au-delà des réformes légales, la jurisprudence joue un rôle crucial. À titre d'exemple, pour les locaux industriels, l'arrêt 'GKN Driveline' et, plus récemment, la possibilité pour la Taxe Sur les Bureaux (TSB) d'exclure les voies de circulation des surfaces de parking déclarées, démontrent les effets significatifs des précédents judiciaires.

Anticiper et maîtriser la fiscalité locale

La fiscalité locale étant déclarative, elle exige des propriétaires une connaissance approfondie de la situation de leurs biens. Cette maîtrise est cruciale, étant donné l'ampleur et la complexité des obligations déclaratives associées à la possession, à la construction ou à la modification de propriétés. Parmi celles-ci, les formulaires comme le

REV 6660 pour les déclarations générales, le 6705-B pour la Taxe sur les Bureaux (TSB), et le 3350 SD pour la Taxe sur les Surfaces Commerciales (TASCOM) sont des éléments clés à ne pas négliger et avec un calendrier spécifique. Les propriétaires doivent donc faire preuve d'une vigilance constante.

« Autrefois, considérée comme secondaire par rapport à la fiscalité d'entreprise, la fiscalité locale devient un sujet de première importance pour les gestionnaires d'actifs, compte tenu de son augmentation continue », affirme Gwenn Quero.

Alfons : une solution complète au service des propriétaires

Le sujet de la fiscalité locale est chronophage et nombre d'entreprises ne disposent pas d'un employé dédié à cela. Loré accompagne l'intégralité des gestionnaires d'actifs et propriétaires sur ces questions, grâce à une équipe de fiscalistes experte et d'un outil unique sur le marché : Alfons.

Pour Antoine Valette, « l'innovation est essentielle, dans un secteur aussi compétitif que le conseil en fiscalité locale. Alfons, notre solution digitale intégrée, se positionne comme le pionnier d'une révolution dans la gestion de la fiscalité locale, offrant une approche inédite qui simplifie et optimise le traitement des obligations fiscales. »

Bien plus qu'un simple logiciel, Alfons est une plateforme exhaustive qui transforme radicalement la manière dont les entreprises gèrent leur fiscalité locale. Alfons permet de :

- Synchroniser automatiquement les informations de votre patrimoine avec les bases de données fiscales ;
- Centraliser les avis d'imposition ;
- Générer des réclamations de manière automatisée ;
- Améliorer les interactions avec vos locataires ;
- Prévoir précisément les montants des futures taxes ;
- Extraire des données comptables essentielles pour une gestion optimisée.

De nouvelles fonctionnalités sont également à l'étude, telles que la lecture automatique des plans et l'intégration des surfaces avec automatisation des déclarations en ligne en lieu et place des CERFA.

« L'humain reste au centre de notre service puisque nos clients bénéficient d'un accompagnement sur mesure avec un interlocuteur unique. Nous avons

à cœur de décomplexifier la fiscalité en opérant un transfert de savoir avec nos interlocuteurs pour que leurs équipes elles-mêmes puissent monter en compétence, ajoute Antoine Valette. La fiscalité locale évolue sans cesse et il en va de même pour Alfons. Notre force chez Loré est, en effet, notre capacité à nous adapter à un environnement juridique et fiscal mouvant. »

A propos de Loré :

Né en 2009 de la rencontre du métier du conseil financier avec celui de l'informatique, Loré allie édition de logiciels innovants et conseils spécialisés pour optimiser la fiscalité et les investissements des acteurs de l'immobilier.

Basé à Paris et Bordeaux, Loré accompagne plusieurs centaines de sociétés de toutes tailles sur l'ensemble du territoire, acteurs de l'immobilier social ou privé. La société emploie 39 personnes et a réalisé en 2023 un CA de 4,5 M€.

Visitez notre site : <https://www.lore.fr/>