

**DROIT DE BAIL**  
(CGI<sub>SM</sub>, art. 736)

**PÉRIODE D'IMPOSITION**

**01/10/2017 AU 30/09/2018**

Service auprès duquel cette déclaration doit être souscrite →

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES DE SAINT-MARTIN  
PÔLE RECOUVREMENT - 8, Rue Jean-Jacques Fayel  
BP 382 - 97054 SAINT-MARTIN CEDEX  
Mél: t101014@dgfip.finances.gouv.fr

Date limite de  
déclaration et de paiement →

**31/12/2018**

Identification du destinataire →

**A IDENTIFICATION DU REDEVABLE (propriétaire)**

Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale

Enseigne commerciale

N° d'identification fiscal  
(si le redevable est déjà identifié à la TGCA)

Numéro SIRET

APE

Adresse de correspondance

**B IDENTIFICATION DU DÉCLARANT**  
(à renseigner uniquement si la déclaration est souscrite par un déclarant autre que le redevable)

Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale

Numéro SIRET

APE

Adresse de correspondance

**C DÉCOMPTÉ DU DROIT DE BAIL À PAYER (en euro uniquement)**

01	MONTANT TOTAL DES LOYERS ENCAISSÉS AU COURS DE LA PÉRIODE D'IMPOSITION (cf. p. 3 et 4) (I1+I2+...+Ixx).....	en €
02	TAUX.....	3 %
TOTAL DÛ (lig. 01) x (lig. 02).....		en €

**D SIGNATURE ET MODALITÉS DE PAIEMENT**

Chèque bancaire à l'ordre du Trésor Public

Virement à la banque de France

IBAN : FR20 3000 1000 641D 9300 0000 009 BIC : BDFEFRPPCCT

Date : \_\_\_\_\_ et signature : \_\_\_\_\_

Nom du déclarant : \_\_\_\_\_

Téléphone et courriel : \_\_\_\_\_

**RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

Date de paiement : \_\_\_\_\_

Montant payé : \_\_\_\_\_

Pénalités dues : \_\_\_\_\_

## E CADRE RÉSERVÉ AU SERVICE FISCAL OU À LA TRÉSORERIE

## F CADRE RÉSERVÉ À LA CORRESPONDANCE

### NOTICE

(les éléments ci-dessous ne se substituent pas aux textes officiels régissant le droit de bail)

#### LE DROIT DE BAIL EN RÉSUMÉ

En résumé, sont concernées par le droit de bail, les personnes qui sont propriétaires d'un ou de plusieurs immeubles (terrain, villa, appartement, local commercial...), situés à Saint-Martin et donnés en location longue durée.

Sous réserve de certaines exonérations destinées à éviter un cumul avec la taxe de séjour et à écarter les locations consenties pour un loyer annuel inférieur ou égal à 2 400 €, le droit de bail est dû chaque année, avant le 31 décembre N, et est égal à 3 % des loyers encaissés au cours de la période d'imposition qui va du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N.

#### QUEL EST LE CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE BAIL ?

Seuls les baux à durée limitée d'immeubles bâtis ou non bâtis sont assujettis au droit de bail de 3 %. Est notamment considéré comme conclu pour une durée limitée :

- . le bail établi pour trois ans avec faculté de continuation indéfinie au choix réciproque des deux parties ou au gré d'une seule d'entre elles ;
- . le bail consenti pour une durée fixe mais indéfiniment renouvelable au gré des parties par tacite reconduction.

Les actes constitutifs d'emphytéose et les baux à construction sont soumis au même droit.

#### QUELLES SONT LES EXONÉRATIONS PRÉVUES ?

Sont exonérés de droit de bail :

- . les locations dont le loyer annuel n'excède pas 2 400 euros ;
- . les baux des immeubles appartenant à l'État, à la collectivité de Saint-Martin ou aux établissements publics qui en dépendent ;
- . les mutations de jouissance et prestations d'hébergement qui donnent lieu au paiement effectif de la taxe de séjour (location saisonnière...).

#### QUI EST REDEVABLE DU DROIT DE BAIL ?

Le redevable du droit de bail de 3% est, selon le cas, le propriétaire, l'usufruitier ou le sous-bailleur de l'immeuble. Il lui incombe de souscrire personnellement la déclaration annuelle ou de satisfaire à cette obligation déclarative par l'intermédiaire d'un tiers (le "déclarant") dûment mandaté à cet effet (gérant, mandataire, comptable, agence immobilière...).

#### QUELLE EST LA PÉRIODE D'IMPOSITION ET QUELLE EST L'ASSIETTE DU DROIT DE BAIL ?

Attention, la période d'imposition est différente de l'année civile. Elle va du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N.

L'assiette du droit de bail est égale au montant des loyers **encaissés** au cours de la période d'imposition ainsi définie. Plus précisément, elle correspond :

- au prix augmenté des charges de propriété :
  - o le prix comprend tout ce que le propriétaire doit recevoir en contrepartie de la location selon les dispositions du contrat de location (somme d'argent, remise de bien en nature ...)
  - o les charges de propriété sont les paiements, fournitures ou prestations effectués par le locataire incombant normalement au propriétaire et imposés par lui au locataire (taxe foncière, réparations importantes ...)
- ou à la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur est supérieure au prix augmenté des charges de propriétés.

**Règle pratique :** en cas de location d'un logement, le droit de bail est donc, dans la généralité des cas, calculé sur l'ensemble des sommes payées par le locataire (hors remboursement des charges locatives récupérables par le propriétaire).

#### QUEL EST LE TAUX DU DROIT DE BAIL ?

Le taux du droit de bail est fixé à 3 %.

#### COMMENT ET QUAND PAYER LE DROIT DE BAIL ?

Les redevables, ou leur représentant, déclarent **chaque année (N)**, sur le présent imprimé, le montant des loyers encaissés au cours de la période d'imposition (du 01/10/N-1 au 30/09/N) et liquident la taxe due.

Cette déclaration, accompagnée du paiement de la taxe due, est adressée au plus tard le 31 décembre de l'année N à la trésorerie de Saint-Martin dont les coordonnées figurent au recto de la page 1 de la déclaration.

La taxe doit être acquittée par chèque bancaire ou par virement (coordonnées bancaires page 1 ; il est alors recommandé d'indiquer la mention « Droit de Bail » dans le champ « objet »).

**G DÉCOMPTE DU DROIT DE BAIL À PAYER (utiliser des annexes si nécessaire)****IMMEUBLE N° 1**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble : .....	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition : .....	<b>I1</b>	en €

**IMMEUBLE N° 2**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble : .....	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition : .....	<b>I2</b>	en €

**IMMEUBLE N° 3**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble : .....	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition : .....	<b>I3</b>	en €

**IMMEUBLE N° 4**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble : .....	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition : .....	<b>I4</b>	en €

**IMMEUBLE N° 5**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble : .....	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition : .....	<b>I5</b>	en €

**IMMEUBLE N° 6**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble :	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition :	I6	en €

**IMMEUBLE N° 7**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble :	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition :	I7	en €

**IMMEUBLE N° 8**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble :	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition :	I8	en €

**IMMEUBLE N° 9**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble :	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition :	I9	en €

**IMMEUBLE N° 10**

Nature de l'immeuble :	<input type="checkbox"/> Immeuble bâti (maison, appartement, local professionnel...)	<input type="checkbox"/> Terrain
Adresse de l'immeuble :	97150 SAINT-MARTIN	
Nom et prénom ou Forme et dénomination sociale du locataire (au dernier jour de la période d'imposition) : .....		
.....		
Montant total des loyers perçus au cours de la période d'imposition :	I10	en €