

Dernière mise à jour le 29 septembre 2017

Comment déterminer la valeur d'un avantage en nature logement « au réel » ?

La présente fiche pratique vous propose de vous présenter le chiffrage de l'avantage en nature selon la méthode dénommée « au réel ». Quelques rappels concernant l'attribution d'un logement à un ...

Sommaire

- Quelques rappels concernant l'attribution d'un logement à un salarié
- Chiffrage avantage en nature
- Petit rappel de l'URSSAF

La présente fiche pratique vous propose de vous présenter le chiffrage de l'avantage en nature selon la méthode dénommée « au réel ».

Quelques rappels concernant l'attribution d'un logement à un salarié

L'employeur loge gratuitement le salarié : avantage en nature

Afin de chiffrer l'avantage en nature, l'entreprise dispose de 2 méthodes de chiffrage :

1/ Une évaluation forfaitaire selon un barème révisable tous les ans :

- Le salaire à prendre en compte est celui du mois, comprenant les heures supplémentaires, absences, primes et comparé au plafond SS mensuel ;
- L'avantage en nature est calculé par semaines en cas de mois incomplet (une semaine incomplète est comptée pour une semaine complète).

2/ Une évaluation au réel :

- Dans ce cas, le chiffrage va s'appuyer selon la valeur locative servant au calcul de la taxe d'habitation + valeur réelle des avantages accessoires (eau, électricité, gaz, etc.).

L'employeur perçoit une redevance ou un loyer : avantage en nature selon la valeur

- Par défaut la fourniture d'un logement avec redevance ou loyer n'est pas considérée comme un avantage en nature ;

- Mais si le loyer versé ou la redevance est modique, alors il y a chiffrage d'un avantage en nature selon la formule :

Avantage en nature =

- Valeur locative servant de base à la taxe d'habitation (ou chiffrage forfaitaire)

Moins

- Redevance (ou loyer).

Chiffrage avantage en nature

Présentation du contexte

- Soit un logement dont la valeur locative est estimée à 2.100€ ;
- Le salarié bénéficie d'avantages accessoires (eau, gaz...) estimés à 1.200 € sur l'année ;
- Le salarié est supposé ne pas verser de redevance (ou loyer).

Chiffrage

La formule à effectuer est :

- Valeur locative servant à l'établissement de la taxe d'habitation + valeur réelle des avantages accessoires
- Ce qui fait une valeur de $2.100 + 1.200 = 3.300$ € par an
- $3.300 / 12 \text{ mois} = 275,00$ € par mois d'avantage en nature.

Petit rappel de l'URSSAF

L'URSSAF rappelle en effet qu'en absence de valeur locative connue des services fiscaux, l'avantage en nature va être calculé en fonction de la valeur locative réelle. Cette valeur locative correspond aux taux des loyers pratiqués dans la commune pour des logements aux surfaces équivalentes.

Extrait du site URSSAF du 08/09/2015

L'évaluation d'après la valeur locative brute

L'employeur peut opter pour une évaluation de l'avantage en nature logement d'après la valeur locative servant à l'établissement de la taxe d'habitation.

Dans l'hypothèse où les services fiscaux ne

peuvent pas fournir les renseignements relatifs à cette valeur locative, l'avantage en nature va être calculé en fonction de la valeur locative réelle du logement. Cette valeur locative réelle correspond au taux des loyers pratiqués dans la commune pour des logements de surface équivalente. Si aucune de ces deux valeurs ne peut être fournie, le forfait doit s'appliquer.

Les avantages accessoires (eau, électricité, gaz, chauffage et garage) pris en charge par l'employeur sont ajoutés pour leur montant réel à l'évaluation du logement.

Les autres charges réglées par l'employeur et dont le paiement incombe normalement à l'occupant comme la taxe d'habitation ou l'assurance, constituent un avantage en espèces soumis à cotisations.