

FISCALITÉ LOCALE ET FISCALITÉ DE L'URBANISME VEILLE - NOVEMBRE 2021

TFPB-TFPBN-TEOM-TAB-TASS-CFE-CVAE-TH-TASCOM-TLPE-TFC-TA-RAP-TCB



Loi de finances pour 2022

PROJET DE LOI DE FINANCES N° 4482 POUR 2022

À la date de la présente publication, le projet de loi de finances pour 2022 ne contient aucune disposition visant la fiscalité locale ou la fiscalité de l'urbanisme.



Focus : Contentieux de l'évaluation des parties communes de centres commerciaux (TFPB)

La problématique

L'évaluation des mails de centres commerciaux s'est avérée être l'un des grands oubliés de la révision des valeurs locatives cadastrales initiée par la loi de finances pour 2011, et partant, l'un des grands enjeux de la fiscalité locale frappant cette typologie d'actif.

En effet, aucune catégorie de locaux professionnels n'ayant été expressément affectée par la législation aux parties communes des ensembles commerciaux (art. 310 Q de l'annexe II du CGI), la question de la valeur locative unitaire révisée qui doit leur être affectée demeure en suspens.

Dans le silence des textes, certaines administrations locales ont, sur recommandation de Bercy, pris le parti d'évaluer lesdites parties communes :

- Avec une pondération fixe de 0,5 de la surface taxable
- Au tarif unitaire applicable aux petites boutiques du centre (classification MAG 3), qui n'est autre que le tarif unitaire le plus élevé présent sur le centre.

Ces modalités d'évaluation révisée, retenues par certaines administrations locales, ont eu pour effet d'entraîner une évolution de la valeur locative cadastrale des dites

parties communes de l'ordre de +500% à +3000% (avant neutralisation), soit environ +200% à +1200% (après neutralisation), pour représenter désormais jusqu'à 30% de la valeur locative cadastrale totale du centre.

Une évaluation plus que démesurée pour des surfaces improductives de revenus directs, et dont la valeur locative est, au demeurant, d'ores et déjà intégrée à la valeur locative des cellules commerciales qu'elles desservent (le loyer d'un commerce intégrant nécessairement la jouissance des parties communes).

Les effets sur la taxe foncière des actifs existants avant le 1er janvier 2017 de cette importante réévaluation sont, à ce jour et fort heureusement, limités par les mécanismes législatifs de « planchonnement » (médiane entre l'évaluation non révisée et l'évaluation révisée) et de « lissage » (lissage de l'évolution de la cotisation TFPB sur 10 ans). Nonobstant, la fiscalité locale afférente à ces parties communes ne va cesser de croître dans les années à venir, par l'effet mécanique du lissage et la disparition du « planchonnement » prévue pour 2026.

Enfin, les surfaces créées postérieurement au 1er janvier 2017 subissent, quant à elles, d'ores et déjà pleinement cette importante réévaluation à la hausse.

Le contentieux en cours

Saisi de cette question, le juge administratif peine encore à trouver sa voie. En effet, si le Tribunal administratif de Lyon a eu l'occasion de considérer que le mail d'un centre commercial (dont la valeur locative est déjà prise en compte dans la valeur locative – tarif révisé – des cellules qu'il dessert – MAG) ne devait faire l'objet d'aucune évaluation révisée distincte, et de prononcer le dégrèvement de la TFPB y afférente (TA Lyon 17 mai 2021, n°1903189), le Tribunal administratif de Melun a, quant à lui, pu considérer qu'une évaluation « MAG3 » d'un mail de centre commercial respectée les dispositions législatives en vigueur (TA Melun, 25 juin 2020, n°1807898).

Le Conseil d'Etat, désormais saisi du sujet, va avoir l'occasion de trancher prochainement.



Jurisprudence 2021

Taxe foncière sur les propriétés bâties : influence de la vacance d'un local industriel sur sa méthode d'évaluation

La vacance d'un local industriel résultant de la cessation de l'activité industrielle n'implique sa requalification en local commercial, au sens de la taxe foncière, que lorsque cette cessation d'activité est assortie de la disparition de tout moyen technique industriel, rendant l'immeuble disponible pour une autre activité (CE 19 avril 2021, n°449955, Sté Frangaz).

Taxe annuelle sur les bureaux, commerces, stockage et surfaces de stationnements et Taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement : les voies de circulation des parkings ne sont pas des « surfaces de stationnement »

En suivant les conclusions éclairées du rapporteur public, M. Romain Victor, le Conseil d'Etat précise qu'en visant à l'article 231 ter du CGI les « surfaces de stationnement », le législateur a entendu viser les seules « aires destinées au stationnement », ce qui exclut les voies de circulation de la surface taxable. Partant, indépendamment de la notion de mono-occupation ou de multi-occupation des voies de circulations, ces dernières sont, de fait, exclues du champ d'application de la Taxe annuelle sur les bureaux, commerces, stockage et surfaces de stationnement (et par analogie, de la Taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement).

Par la même occasion, le juge administratif rappelle que les surfaces de stationnement taxables sont les surfaces de stationnement « annexés » (et non « attenantes ») à des locaux taxables, et précise que ce critère d'annexion nécessite un « rapport fonctionnel » entre lesdites surfaces de stationnement et les locaux auxquels elles sont annexées (CE 20 octobre 2021, n°448562, SASU Transports du Val d'Oise).

Taxe foncière sur les propriétés bâties (hôtels) : la différence de classement touristique entre l'hôtel à évaluer et l'hôtel retenu comme terme de comparaison ne suffit pas à justifier d'un ajustement

La différence de classement touristique (nombres d'étoiles) entre l'hôtel à évaluer et le local type retenu comme terme de comparaison ne suffit pas, à elle seule, à justifier l'application d'un ajustement sur la valeur locative non révisée (valeur locative 1970) au visa de l'article 324 AA de l'annexe III du CGI (CE 13 novembre 2020, n°435339, Sté Rouen Anney Invest Hôtels).

Taxe d'aménagement : une opération de démolition-reconstruction « totale » est taxée sur la surface totale du bâtiment

La taxe d'aménagement, due lors des opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, est assise sur la surface de construction créée lors de l'opération (articles L331-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

En 2017, la Haute juridiction avait eu l'occasion de préciser qu'en présence d'une démolition « partielle » d'un bâtiment existant, suivie de sa reconstruction, l'opération devait être appréhendée comme un « agrandissement », au sens de la taxe d'aménagement, et ainsi se voir taxer déduction faite de la surface démolie lors de l'opération (SARL Gej Immo Thouars).

Confronté cette fois à la situation d'une démolition « totale » d'un bâtiment, suivie de sa reconstruction, le Conseil d'Etat considère que la taxe d'aménagement doit être assise sur la totalité de la

surface de construction nouvelle, sans déduction de la surface préalablement démolie (CE 25 mars 2021, n°431603, SCCV Villa Florence et autres).

Outre une distinction plutôt fragile, et une différence de traitement difficilement intelligible, entre opération de reconstruction emportant démolition partielle et opération de reconstruction emportant démolition totale, il est possible de regretter que le juge administratif n'ait pas souhaité aligner les modalités de calcul de la surface taxable à la Taxe d'aménagement, à celles applicables en matière de Taxe pour création de bureaux (en cas de reconstruction ou d'agrandissement, la TCB est assise sur l'accroissement de la surface résultant de l'opération, conformément à l'article L520-7 II du CGI).

Taxe foncière sur les propriétés bâties (établissements industriels) : le Conseil d'Etat revient sur sa définition de la notion d'outillages, installations et moyens matériels d'exploitation

Le Conseil d'Etat, dans sa formation plénière, revient sur sa jurisprudence de 2013 (SAS Les Menuiseries du Centre), et adopte une nouvelle définition de la notion d'outillages, installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels, lesquels se voient exonérés de taxe foncière au visa de l'article 1382, 11° du CGI. Le critère matériel de la dissociabilité physique de ces outillages, installations et matériels d'exploitation par rapport au bâti est abandonné, pour ne laisser subsister que le critère fonctionnel de leur « adaptabilité à l'activité susceptible d'être exercée au sein de l'établissement » (CE plén. 11 décembre 2020, n°422418, Sté Gkn Driveline).

Taxe foncière sur les propriétés bâties : précision sur les coefficients de localisation adoptés par la CDVLLP

Saisi d'un recours pour excès de pouvoir contre la décision d'une commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels, en tant qu'elle affecte un coefficient de localisation au visa de l'article 1498 II du CGI, un tribunal administratif juge justifiée l'adoption d'un tel coefficient par l'accès privilégié sur Paris de la parcelle concernée. Et ce, nonobstant l'absence d'adoption d'un tel coefficient sur les parcelles cadastrales contiguës ou le fait qu'un tel coefficient n'ait été appliqué qu'aux immeubles de grande taille du territoire concerné. Le juge du fond précise, en outre, que l'application d'un tel coefficient (1,3 en l'espèce) n'est pas susceptible de remettre en cause le classement de la parcelle concernée dans son secteur d'évaluation (TA Melun 5 novembre 2020, n°2001075, SA Gecina).

Taxe foncière sur les propriétés bâties : un immeuble, même devenu inutilisable, ne perd pas sa qualité de propriété bâtie

Précisant sa jurisprudence de 2015 (SCI La Haie de Roses), le Conseil d'Etat considère qu'un immeuble préalablement soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties ne perd pas sa qualité de « propriété bâtie », au sens de la taxe foncière, lorsqu'il est rendu inutilisable du fait de travaux, dans la limite où ces derniers n'emportent pas sa démolition totale ou n'affectent pas son gros œuvre d'une manière telle qu'ils le rendraient, dans son ensemble, impropre à toutes utilisations (CE 3 février 2021, n°434120, SCI La Reine Blanche).



Covid-19 et Taxe foncière sur les propriétés bâties

Les propriétaires « bailleurs » s'en remettent à l'appréciation souveraine de l'administration

Si les propriétaires « exploitants » peuvent, par voie contentieuse et au visa de l'article 1389 du CGI, solliciter le dégrèvement de leur taxe foncière au prorata de la durée d'inexploitation (à la triple condition que cette inexploitation : soit indépendante de la volonté du contribuable ; ait une durée minimum de 3 mois sans interruption ; ait affecté la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible de faire l'objet d'une exploitation séparée), les propriétaires « bailleurs » ne bénéficient pas d'un tel dispositif.

Indépendamment de la période de crise sanitaire traversée, et comme tous contribuables, la procédure de remise gracieuse leur est néanmoins ouverte pour obtenir un dégrèvement de TFPB au prorata de la période de fermeture. L'issue de ces réclamations gracieuses est toutefois laissée à l'appréciation souveraine de l'administration. Gageons que celle-ci saura être sensible aux écueils rencontrés par les propriétaires bailleurs et leurs preneurs durant cette période de crise sanitaire. Réponse dans les prochains mois.



La maîtrise de votre fiscalité locale et fiscalité de l'urbanisme

Maîtriser votre fiscalité de l'urbanisme, c'est maîtriser tous les leviers menant à votre imposition
A l'issue de 52% **des audits réalisés**, un contentieux à mener

Qualité de redevable (3%)

- Identification du redevable légal
- Erreurs d'attribution

Champ d'application (7%)

- Exonérations diverses
- Qualification de l'actif

Evaluation de l'actif (27%)

- Méthode d'évaluation idoine
- Surface imposable
- Pondération de la surface imposable
- Valeur locative cadastrale unitaire

Mécanisme d'imposition (7%)

- Abattements divers
- Dispositifs de neutralisation, « planchonnement » et lissage

Taux et Tarifs (8%)

- Illégalité du taux
- Juste tarification



9 Place de la Madeleine
75008 PARIS

-

1 Quai de la Joliette
13002 MARSEILLE

-

01 45 50 39 39

-

eifexpertise.com



L'équipe EIF se tient à votre disposition