



FISCAL

NEWS



LA CONTRIBUTION FONCIERE DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

La contribution foncière des entreprises (CFE) concerne toutes les personnes, physiques ou morales, ainsi que les entités sans personnalité morale, qui exercent à titre habituel une profession non salariée localisée en France pour laquelle aucune exonération n'est prévue.

Sont également concernées les personnes passibles de la CFE au titre d'une activité immobilière de location nue d'immeubles à usage professionnel, autre que l'habitation.

Le redevable de la CFE s'entend de la personne, personne physique ou personne morale, qui exerce l'activité imposable le 1er janvier de l'année d'imposition, soit le 1er janvier 2019 pour la CFE 2019.

SOMMAIRE

01

LES CONSÉQUENCES
D'UNE CESSATION
D'ENTREPRISE

02

VALEUR LOCATIVE
DES ÉTABLISSEMENTS
INDUSTRIELS

03

LES AMÉNAGEMENTS
APPORTÉS PAR LA LOI

01

VALEUR LOCATIVE DES BIENS PASSIBLES DE TAXE FONCIÈRE

Pour l'ensemble des redevables, la base d'imposition à la CFE indiquée sur l'avis d'imposition est constituée par la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties et sur les propriétés non bâties qui sont affectés à l'exercice de l'activité à la fin de la période de référence. Cette **valeur locative** est calculée par les services du cadastre de l'administration fiscale.

Plusieurs méthodes d'évaluation sont mises en œuvre, selon qu'il s'agit :

- De propriétés non bâties ;
- De locaux professionnels ;

La valeur locative des locaux professionnels repose sur la méthode tarifaire applicable à chaque local classé, en fonction de sa nature et sa destination, dans l'un des 9 sous-groupes, et à l'intérieur de chaque sous-groupe, dans l'une des 38 catégories de locaux, fixés par décret.

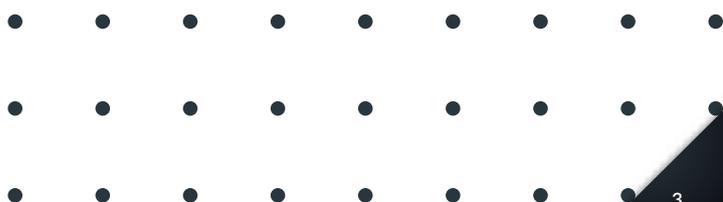
Les tarifs ont été fixés à partir des loyers déclarés par les propriétaires en 2013. Ces déclarations ont permis de délimiter, dans chaque département, des secteurs d'évaluation présentant un marché locatif homogène. Après avoir été revalorisés en fonction de l'inflation pour 2018, et pour la première fois, l'administration a mis à jour ces tarifs pour 2019 afin de tenir compte de l'évolution des loyers constatée à partir de l'exploitation des déclarations DECLOYER.

02

VALEUR LOCATIVE DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Elle obéit à des règles particulières et peut être déterminée, soit à partir de **la méthode comptable** qui fait référence aux règles du PCG, soit selon les mêmes modalités que les locaux professionnels.

Pour l'imposition à la taxe foncière et à la cotisation foncière des entreprises (CFE), les bâtiments et terrains industriels sont en règle générale évalués selon une méthode comptable, à la différence des autres locaux professionnels (locaux commerciaux, notamment) qui sont évalués selon la méthode tarifaire rappelée ci-dessus.



En fait la valeur locative va dépendre du **prix de revient** auquel sont inscrites les immobilisations servant à l'exploitation de l'entreprise.

La détermination de la frontière entre locaux professionnels et locaux industriels soulève de nombreuses difficultés, en ce qui concerne en particulier les locaux artisanaux, les bâtiments de stockage et les entrepôts de services logistiques.

Tous ces éléments sont une source d'insécurité juridique pour les entreprises et ont donné lieu à un abondant contentieux fiscal.

En effet il n'existe pas de définition légale des établissements industriels soumis à la méthode d'évaluation comptable prévue à l'article 1499 du code général des impôts pour la détermination de la valeur locative des immobilisations passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Au surplus le passage de la méthode tarifaire à la méthode comptable, suite la plupart du temps à un contrôle fiscal, aboutit généralement à une augmentation considérable de la valeur locative qui peut être multipliée par 3 ou 4.

Pour établir la distinction entre les locaux commerciaux visés à l'article 1498 du CGI et les établissements industriels, la doctrine administrative caractérise les établissements industriels par la mise en œuvre d'un outillage important que l'on peut retrouver dans :

- Des usines et ateliers où s'effectue, à l'aide d'un outillage relativement important, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation des objets ;
- Des établissements n'ayant pas ce caractère mais où sont réalisées :
 - Des opérations d'extraction (carrière de pierres, par exemple) ;
 - Des opérations de manipulation ou des prestations de services (marchand en gros utilisant notamment des engins de levage de grande puissance tels que grues, ponts roulants et monte-charge ou des installations de stockage de grande capacité telles que réservoirs et silos) où le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.

L'administration a précisé que la question de savoir si un établissement est muni d'un outillage suffisant pour lui conférer le caractère industriel ne peut être résolue que d'après les circonstances de fait, sources d'une nouvelle insécurité.

03

LES AMÉNAGEMENTS APPORTÉS PAR LA LOI

Face à ces difficultés d'interprétation, la loi de finances pour 2019 a prévu un certain nombre de dispositions destinées à mettre un terme à l'insécurité juridique et fiscale qui régnait pour les entreprises.

Elles sont de plusieurs ordres :

- À compter de 2019, les biens des entreprises relevant du **secteur de l'artisanat** inscrites au répertoire des métiers sont exclus de la méthode comptable et relèvent de la méthode tarifaire
- À compter de 2020, les établissements dans lesquels la valeur d'origine des biens (installations techniques, matériels et outillage) destinés à l'activité professionnelle ne dépasse pas **500 000 €** ne revêtent pas un caractère industriel.
- Les effets de seuil seront atténués puisqu'il est prévu que :
 - Le franchissement à la hausse du seuil est pris en compte lorsque ce montant est dépassé pendant les trois années précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie.
 - Le franchissement à la baisse du seuil est pris en compte lorsque ce montant n'est pas dépassé pendant les trois années précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie.

Par ailleurs, un mécanisme de lissage sur six ans sera mis en œuvre lorsque la requalification d'un bâtiment en établissement industriel ou le changement d'affectation d'un bâtiment se traduira par une hausse de plus de 30 % de sa valeur locative.

Une réduction de 85 % du montant de la variation de la valeur locative s'appliquera la 1^{ère} année où le changement est pris en compte. Cette réduction sera de 70 % la 2^{ème} année, 55 % la 3^{ème} année, 40 % la 4^{ème} année, 25 % la 5^{ème} année puis 10 % la 6^{ème} année.

Enfin, des règles dérogatoires à la prescription de droit commun applicable en matière de taxe foncière et de CFE sont mises en œuvre pour permettre une non-rétroactivité des conséquences des requalifications de bâtiments en cas de contrôle fiscal.

Ainsi, aucun droit de reprise de l'administration n'est applicable en matière de taxe foncière et de CFE pour les contrôles engagés avant le 31 décembre 2019, sauf si les impositions supplémentaires ont été mises en recouvrement avant le 31 décembre 2018.

L'ensemble de ces mesures sont de nature à sécuriser un certain nombre d'entreprises dans l'attente d'une nouvelle législation visant les règles d'évaluation des établissements industriels.

**Mieux vous informer,
nous rapprocher de vous
et encore mieux vous conseiller.**

**Notre spécialiste fiscal
reste à votre écoute**



L'équipe EXTENCIA
extencia@extencia.fr
2 rue Claude Boucher
33070 Bordeaux Cedex
Tél. 05 57 10 28 28

www.extencia.fr