



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 28152

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie au sujet de l'actualisation des formulaires utilisés pour le calcul de la taxe foncière sur les locaux industriels. En effet, n'est prise en compte dans l'établissement de cet impôt que la surface utile du bâtiment ce qui, à notre époque, est obsolète car ne correspondant plus à la réalité. En outre, d'autres paramètres tels que la hauteur sous plafond d'un bâtiment, sa vétusté ou la dimension des portes d'entrée par exemple ne sont pas retenus. On peut constater aujourd'hui qu'une base d'imposition établie pour un bâtiment en 1970 n'est jamais révisée et atteint toujours la même somme en 1999. Cette situation ne manque pas de créer de réelles entraves à la reprise de ces bâtiments anciens par les entreprises. En conséquence, il lui demande les mesures qu'il envisage de prendre afin de faire évoluer la situation au mieux des intérêts des contribuables.

Texte de la réponse

La valeur locative à retenir pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties des établissements industriels peut être déterminée selon deux méthodes. D'une part, et conformément à l'article 1499 du code général des impôts, la valeur locative des immobilisations industrielles passibles de taxe foncière sur les propriétés bâties est déterminée en appliquant au prix de revient de leurs différents éléments, revalorisé à l'aide des coefficients qui avaient été prévus pour la révision des bilans, des taux d'intérêts fixés par décret en Conseil d'Etat. Pour l'application de cette mesure, le prix de revient s'entend, conformément à l'article 324 AE de l'annexe III au code général des impôts de la valeur d'origine pour laquelle les immobilisations doivent être inscrites au bilan. D'autre part, par dérogation à l'article 1499 du code général des impôts, les bâtiments et terrains industriels qui ne figurent pas à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale astreinte aux obligations de l'article 53 A dudit code sont évalués selon les dispositions prévues à l'article 1498 du code général des impôts. Dans un tel cas, la valeur locative est déterminée pour les biens donnés en location à des conditions de prix normales au moyen des actes de location ; à défaut de location à des conditions de prix normales, elle est déterminée par comparaison ; à défaut de pouvoir utiliser ces deux méthodes, par voie d'appréciation directe. Ainsi, la superficie du local n'intervient directement dans le calcul de l'évaluation que dans le cas où la méthode par comparaison est mise en oeuvre à savoir lorsqu'il s'agit notamment d'établissements dont l'importance est comparable, à celle d'établissements commerciaux. Toutefois, dans cette situation et conformément à l'article 324 AA de l'annexe III au code général des impôts, la valeur locative est ajustée pour tenir compte des différences qui peuvent exister entre le type d'immeuble retenu et l'immeuble à évaluer notamment du point de vue de la nature de la construction, de son aménagement et de son état d'entretien ce qui permet ainsi de prendre en considération l'état de vétusté. En tout état de cause, il ne peut être envisagé d'intégrer dans cette modalité d'évaluation des éléments aussi spécifiques que la dimension de la porte d'entrée ou la hauteur sous plafond. Cela étant, en application du 1 du I de l'article 1517, l'administration procède annuellement à la mise à jour des évaluations pour tenir compte des changements apportés aux propriétés. Les constructions nouvelles ainsi que les changements de consistance et d'affectation des propriétés bâties ou non bâties doivent faire l'objet, conformément à l'article 1406 du même code, d'une déclaration par le propriétaire

dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation. Les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement sont constatés par l'administration et pris en compte lorsqu'ils entraînent une modification de plus d'un dixième de la valeur locative. Ces dispositions vont dans le sens des préoccupations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Bacquet](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (4^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28152

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 1999, page 2143

Réponse publiée le : 6 décembre 1999, page 6976