



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 98136

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur un problème concernant la détermination de la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Aux termes des articles 1498 et 1499 du code général des impôts, les règles applicables à la détermination de la valeur locative sont différentes selon que les locaux sont affectés à une activité commerciale ou industrielle. En effet, la valeur locative des locaux commerciaux est déterminée par rapport aux loyers réactualisés généralement stipulés dans le bail où, à défaut, selon la méthode comparative ou de l'appréciation directe. La valeur locative des établissements industriels s'établit, quant à elle, par application au prix de revient des différents éléments qui les constituent, éventuellement réactualisés, de taux d'intérêts fixés par décret en Conseil d'État. Depuis plusieurs années, un certain nombre d'incertitudes entourent cependant la notion d'établissement industriel en matière de taxe foncière. L'arrêt du Conseil d'État en date du 27 juillet 2005 n'est pas venu clarifier cette situation. L'espèce qui lui était soumise concernait l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties d'une installation de stockage de produits liquides tels que fuel, pétrole lampant, colle, engrais et mélasse, qui étaient ensuite livrés puis réexpédiés par voie maritime, fluviale ou routière. Bien que son activité soit exclusivement commerciale, le Conseil d'État a considéré que cette installation devait être assimilée à un établissement industriel dans la mesure où le stockage des produits qui étaient commercialisés nécessitait « la mise en oeuvre d'importants matériels de pompage et de transbordement, de générateurs et de divers autres matériels de manutention, qui jouent un rôle prépondérant dans l'exploitation du site ». La qualification d'établissement industriel au regard de la taxe foncière est donc difficile à apprécier, c'est pourquoi l'administration n'hésite pas à assimiler à des établissements industriels des locaux commerciaux beaucoup moins importants et spécialisés que l'espèce soumise au Conseil d'État, le risque étant que tous les locaux destinés au seul stockage de marchandises sans aucune transformation ou conditionnement soient assimilés à des établissements industriels. En conséquence, il lui demande quelle mesure il envisage afin de résoudre cette problématique.

Texte de la réponse

La notion d'établissement industriel au sens de l'article 1499 du code général des impôts recouvre les usines et ateliers dans lesquels est mis en oeuvre un processus de fabrication, de transformation ou de réparation ainsi que les établissements qui n'ont pas ce caractère mais où sont réalisées soit des opérations d'extraction, soit des opérations de manipulation, ou de prestations de services dans lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant. En conséquence, la méthode d'évaluation prévue par cet article est susceptible de s'appliquer notamment à certains locaux où sont effectuées des opérations d'entreposage. L'arrêt du Conseil d'État du 27 juillet 2005 évoqué par l'auteur de la question n'introduit, à cet égard, ni novation ni élargissement du périmètre de la notion d'établissement industriel mais permet de dissiper les hésitations qu'avaient pu susciter certaines décisions de juridictions subordonnées. L'action de l'administration s'inscrit donc dans les limites de cette jurisprudence constante. Depuis cet arrêt, le Conseil d'État a eu l'occasion de statuer à plusieurs reprises sur des litiges similaires en prenant parti sur le degré d'importance des équipements mis en oeuvre.

Ainsi, dans un arrêt du 27 février 2006, il a précisé qu'un établissement dont l'activité d'entreposage et de livraison de matériaux de construction requiert des installations de stockage des matériaux et l'utilisation de divers équipements mobiles de levage et de manutention ne revêt pas un caractère industriel, dès lors que, d'une part, ces moyens techniques ne peuvent être qualifiés d'importants et que, d'autre part, s'agissant d'un établissement dont l'activité ne consiste pas dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers, la mise en oeuvre de ces moyens ne peut être regardée comme jouant un rôle prépondérant. En revanche, une solution inverse a été retenue dans un arrêt en date 10 février 2006 pour des installations se composant, d'une part, de bâtiments, d'une superficie de 37 000 m², contenant des matériels, fixes et mobiles, de stockage, de levage et d'emballage dont la valeur est estimée à 3,3 millions d'euros et, d'autre part, d'ouvrages fixes de desserte et de stationnement, d'une superficie de 7 000 m², comprenant notamment des quais de déchargement pour les véhicules des fournisseurs et des transporteurs. Il a ainsi résulté de la situation de fait que l'installation en cause comprenait des moyens techniques importants et que ces moyens jouaient un rôle prépondérant dans l'activité exercée dans l'établissement, conférant ainsi à ce dernier un caractère industriel. C'est donc en fonction des données de fait propres à chaque dossier que le juge de l'impôt apprécie le degré d'importance des moyens techniques mis en oeuvre et leur contribution fonctionnelle aux opérations effectuées. Eu égard à l'hétérogénéité des situations, il n'apparaît pas que le degré d'importance des équipements puisse donner lieu par voie législative à une définition opérante.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 98136

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : budget et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : budget et réforme de l'Etat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 juin 2006, page 6704

Réponse publiée le : 29 août 2006, page 9060