



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taxes foncières

Question écrite n° 18669

Texte de la question

Mme Delphine Batho interroge Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur le calcul des taxes foncières des entreprises par les communes après levée d'option de crédit bail. À l'heure actuelle, aucun texte précis ne régit la base de référence pour le calcul de la taxe sur le foncier bâti et ce calcul est par conséquent effectué par transposition de la jurisprudence du Conseil d'État, dans ses arrêts du 5 novembre 1993 (Hochland et Sommer) et du 28 décembre 2005 (Valéo). Ce vide juridique donne lieu à un certain nombre de contentieux entre communes et entreprises du fait des différences en matière d'évaluation de la valeur foncière des biens des entreprises. Cette situation est très pénalisante et peut entraîner une diminution importante des recettes fiscales des communes, lourde de conséquences pour celles qui ont pourtant tout fait pour faciliter l'installation et le développement d'entreprises industrielles sur leur territoire. C'est pourquoi elle lui demande quelles mesures compte prendre le Gouvernement pour répondre aux attentes des collectivités locales concernées.

Texte de la réponse

En application de l'article 1518 B du code général des impôts (CGI), la valeur locative, obtenue après application des règles de droit commun, des immobilisations acquises à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissement, ne peut être inférieure à une valeur locative plancher égale, dans le cas général, aux quatre cinquièmes de son montant avant l'opération. Toutefois, conformément à l'arrêt du Conseil d'État du 5 novembre 1993 (n° 65512, Section, Sté Hochland Reich Summer and Co), une cession de locaux nus, à l'exclusion des autres immobilisations corporelles, ne peut être regardée comme une cession d'établissement au sens de l'article 1518 B du code précité. La valeur locative de ces locaux doit alors être calculée d'après leur prix d'acquisition. Il en va de même dans le cas d'une levée d'option d'achat d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur des locaux nus, comme l'a indiqué le Conseil d'État dans un arrêt du 28 décembre 2005 (n° 272722, 8e et 9e s. -s., Sté Valéo Équipements électriques moteurs). Dès lors, en cas de levée de l'option d'achat, par un crédit-preneur astreint aux obligations de l'article 53 A du CGI, de locaux nus appartenant à un ensemble constituant un établissement industriel, le prix de revient des locaux concernés est déterminé dans les conditions prévues à l'article 239 sexies C du code précité selon la date de conclusion du contrat de crédit-bail. Ainsi, en application des dispositions de cet article, pour les contrats conclus à compter du 1er janvier 1996, le prix de revient du bien acquis à l'échéance d'un contrat de crédit-bail est majoré des quotes-parts de loyers non déductibles en application des dispositions du 10 de l'article 39 du même code et des sommes réintégrées en application des articles 239 sexies et 239 sexies B dudit code. Ces précisions répondent aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [Mme Delphine Batho](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18669

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 mars 2008, page 1996

Réponse publiée le : 24 mars 2009, page 2821