



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taxe professionnelle

Question écrite n° 79223

Texte de la question

M. Jean-Claude Flory attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences de la réforme de la taxe professionnelle sur les contribuables propriétaires d'immeubles loués nus. En effet, alors que ceux-ci ne payaient pas précédemment la taxe professionnelle, ils seront désormais considérés comme exerçant à titre professionnel l'activité de location ou de sous-location d'immeubles nus autres que ceux à usage d'habitation et seront donc assujettis à la cotisation foncière sur les entreprises et à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si des aménagements de cette réforme seront introduits à l'occasion du projet de loi de finances pour 2011 afin d'amenuiser l'impact de ces nouvelles taxes sur les bailleurs.

Texte de la réponse

L'article 2 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 a supprimé la taxe professionnelle (TP), laquelle est remplacée depuis le 1er janvier 2010 par une contribution économique territoriale (CET) à deux composantes : la cotisation foncière des entreprises (CFE), assise sur les bases foncières et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), dont le taux, fixé au niveau national, est progressif, allant de 0 % pour les entreprises réalisant moins de 500 000 euros de chiffre d'affaires (CA) à 1,5 % pour celles réalisant plus de 50 Meuros de CA. Pour l'établissement de la CET, les activités de location ou de sous-location d'immeubles, autres que les immeubles nus à usage d'habitation, sont réputées exercées à titre professionnel ; toutefois, la CET n'est pas due lorsque l'activité de location ou de sous-location d'immeubles nus est exercée par des personnes qui, au cours de la période de référence, en retirent des recettes brutes, au sens de l'article 29 du code général des impôts (CGI), inférieures à 100 000 euros. Ce texte vise à imposer l'activité de location quand elle dégage des ressources importantes. Elle s'apparente, alors, à une activité professionnelle. La situation antérieure, qui conduisait à exonérer toute activité de location nue de locaux professionnels, quand bien même elle aurait été exercée par de véritables entreprises y consacrant des moyens humains et matériels importants, n'avait pas de véritable justification d'un point de vue économique. Cela étant, cette disposition aura principalement des effets en matière de CVAE, puisque la CFE est due par la personne qui dispose des locaux. Tel n'est pas le cas, en règle générale, du propriétaire d'immeubles loués. Or, la CVAE a précisément été configurée pour protéger les petites et moyennes entreprises (PME) d'une imposition trop forte. En effet, elle n'est pas due par les entreprises dont le CA est inférieur à 152 500 euros. Entre 152 500 euros et 500 000 euros de CA, les entreprises qui ne sont pas membres, sous certaines conditions, d'un groupe fiscal bénéficient automatiquement d'un dégrèvement total pris en charge par l'État. Au-delà de 500 000 euros de CA et jusqu'à 50 Meuros, elles sont imposées en application d'un barème progressif, avec, en plus, une réduction de cotisation de 1 000 euros lorsque le CA est inférieur à 2 Meuros. En outre, s'agissant plus précisément de l'activité de location, le texte prévoit un mécanisme d'assujettissement progressif, jusqu'en 2018, à la CVAE. Ainsi, les recettes et charges se rapportant à l'activité de location désormais imposable ne seront prises en compte qu'à raison de 10 % de leur montant en 2010. Dès lors, la mesure ne devrait pas créer, ou très peu, de ressaut d'imposition. Il résulte de l'ensemble de ces dispositions que la CET ne saurait nullement avoir

pour effet de décourager l'investissement ou la location immobilière.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Flory](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79223

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 mai 2010, page 5679

Réponse publiée le : 5 juillet 2011, page 7268