



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 98310

Texte de la question

M. Vincent Ledoux attire l'attention de M. le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique sur la question de la modification de la méthode de calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la cotisation foncière des entreprises. Ce changement de mode de calcul des bases d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE) appliquées aux plateformes logistiques automatisées peut potentiellement faire échouer les démarches entreprises afin d'accueillir de nouveaux opérateurs de plateformes logistiques et inciter ceux déjà présents dans la Région des Hauts-de-France à quitter notre territoire national pour s'installer en Belgique. Jusqu'à présent, la base imposable utilisée par l'administration fiscale pour le calcul de la TFPB et de la CFE était déterminée par une estimation de la valeur locative des immobilisations fondée sur une méthode dite comparative (barème établi par le cadastre fondé sur des valeurs observées et actualisées). Depuis peu, l'administration fiscale tend à requalifier ces plateformes logistiques en sites industriels, arguant du caractère automatisé des processus de préparation de commandes. Or le calcul de la base d'imposition de la TFPB et de la CFE pour les établissements industriels s'appuie sur une méthode dite « comptable » (8 % de la valeur inscrite à l'actif du bilan) qui aboutit invariablement à des valeurs locatives beaucoup plus importantes que la méthode comparative. La base d'imposition se trouve multipliée par un facteur qui va de 4 à 7. L'impact sur le montant de la seule taxe foncière qui sera effectivement acquittée par l'opérateur est également considérable. Le montant de la taxe foncière calculé d'après la méthode appliquée jusqu'à présent est sensiblement équivalent à ce que l'on observe en Belgique, soit 3 à 3,5 euros/m². En revanche, le changement de méthode recherché par l'administration fiscale reviendrait à créer un écart de compétitivité très significatif avec nos concurrents. Une telle hausse est susceptible de faire perdre les projets que la région essaie de promouvoir, au profit de sites concurrents en Belgique occidentale qui bénéficient des mêmes atouts géographiques que les Hauts-de-France. Pire encore, des opérateurs logistiques présents dans les secteurs frontaliers des Hauts-de-France, sont tentés de déplacer leurs opérations, avec pour conséquences la destruction de milliers d'emplois et la perte de la totalité de la recette fiscale. Comment dès lors définir une meilleure réponse à apporter aux entreprises susceptibles de s'implanter en région quant aux modalités de calcul de la taxe foncière et de la CFE dans un contexte de mise en concurrence avec la Wallonie ? Dans l'hypothèse où les sites logistiques concernés revêtiraient effectivement un caractère de site industriel, il lui demande s'il n'y a pas lieu de mettre en œuvre une méthode d'évaluation de la valeur locative plus adaptée que la méthode comptable, afin de déterminer une augmentation de la taxe foncière qui reste dans des proportions acceptables pour les opérateurs.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 1500 du code général des impôts (CGI), les bâtiments et terrains industriels sont évalués selon la méthode comptable définie à l'article 1499 du CGI, lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis aux obligations définies à l'article 53 A du même code. La méthode comptable consiste à appliquer 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. La doctrine administrative précise que les établissements industriels doivent s'entendre, d'une part, des usines 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 et, d'autre part, des établissements où sont réalisées des opérations de manipulation ou des prestations de service, dans lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant. Le Conseil d'Etat a conforté la doctrine administrative : il a considéré que « revêtent un caractère industriel au sens de l'article 1499 du code précité, les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en oeuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant » (CE 27 juillet 2005 numéros 261899 et 27363, Min. c/ Sté Pétroles Miroline). La Haute juridiction a ainsi confirmé le caractère déterminant du critère centré non pas sur la nature de l'activité exercée, mais bien sur l'importance et le rôle prépondérant des moyens techniques mis en oeuvre. Ces règles sont notamment applicables aux plateformes automatisées exploitées par des entreprises de logistique. L'appréciation du degré d'importance des moyens techniques mis en oeuvre et leur contribution fonctionnelle aux opérations effectuées résulte des données de fait propres à chaque situation et s'opère au cas par cas par l'administration, sous le contrôle du juge de l'impôt. Compte tenu de l'hétérogénéité des situations rencontrées et des précisions apportées par la jurisprudence, il n'est pas envisagé de modifier cette définition. En outre, pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises, en application de l'article 1467 du CGI, la valeur locative des établissements industriels est diminuée d'un abattement de 30 %. Toutefois cette question ayant donné lieu à des amendements aux projets de loi de finances discutés en fin d'année au motif que la jurisprudence précitée ne serait pas appliquée de manière informelle sur le territoire, le Gouvernement s'est engagé à en saisir le comité national des experts, créé en avril 2015 et présidé par Pierre-François RACINE, Président honoraire de section des finances du Conseil d'Etat.

Données clés

Auteur : [M. Vincent Ledoux](#)

Circonscription : Nord (10^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 98310

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie, industrie et numérique

Ministère attributaire : Budget et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 août 2016](#), page 7074

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2685