



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Taxe foncière des commerçants

Question écrite n° 33289

Texte de la question

M. Stéphane Buchou attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur le confinement du printemps 2020, imposé par la pandémie de la covid-19, qui a donné un coup de frein brutal à la nouvelle dynamique économique que les réformes engagées depuis 2017 avaient suscitées. Des aides financières sans précédent ont été mises en œuvre pour accompagner les chefs d'entreprise et les salariés. Le Gouvernement a élaboré un ambitieux plan de relance, 100 milliards d'euros (équivalents à 4 % du PIB), avec pour objectif d'accélérer la transition écologique, d'améliorer la compétitivité des entreprises, de renforcer la cohésion sociale et territoriale et, au-delà, de stimuler la confiance des acteurs économiques. Mais les craintes liées à l'avenir ont poussé les Français à l'épargne, qui atteint un niveau record. Ainsi, la trésorerie des entreprises n'a jamais été aussi fragile, entreprises dans lesquelles on compte une myriade de commerçants, lesquels composent le tissu vivant de des villes et villages. Or, dans les baux commerciaux, le propriétaire peut insérer une clause lui permettant de mettre la taxe foncière à la charge de son locataire, façon pour les bailleurs de faire ainsi de substantielles économies d'impôt. Il lui demande, au moment où le Gouvernement vient en aide aux entreprises sous de multiples formes, s'il n'est pas temps de mettre fin à cette anomalie afin que la taxe foncière qui incombe au propriétaire soit payée par le propriétaire.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 1400 du code général des impôts (CGI), toute propriété, bâtie ou non bâtie, doit être imposée au nom de son propriétaire, c'est-à-dire, en vertu du principe de l'annualité de l'impôt, au nom du propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition. Les seules dérogations possibles autorisant l'administration à établir l'impôt foncier au nom d'une personne autre que le propriétaire sont limitativement énumérées par ce même article. Il s'agit de l'usufruitier, de l'emphytéote, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation, du preneur du bail réel solidaire, et du titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel. Néanmoins, les parties peuvent convenir entre elles que l'impôt sera supporté par une autre personne que le débiteur légal, en l'occurrence par le locataire. Cependant, ces conventions particulières ne sont pas opposables à l'administration fiscale, qui ne connaît, en tout état de cause, que le débiteur légal de l'impôt. La validité d'une telle convention, du point de vue des rapports contractuels, doit être examinée au regard de la législation sur les baux commerciaux qui relève de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire. En outre, une modification de ces dispositions pourrait se révéler rapidement inefficace dans la mesure où la suppression de l'imputation de la taxe foncière dans les charges locatives via les baux commerciaux pourrait inciter les bailleurs à l'amortir par un autre moyen. Toutefois, le Gouvernement est très attaché à prévenir les cessations d'activité des petites entreprises particulièrement touchées par les conséquences de la crise sanitaire actuelle. C'est pourquoi il a fait adopter, parmi d'autres mesures spécifiques, l'article 20 de la loi de finances pour 2021 qui permet, sous certaines conditions, d'accorder un crédit d'impôt aux bailleurs qui renoncent ou abandonnent leurs loyers échus entre novembre 2020 et décembre 2021 pour les locaux professionnels de moins de 5 000 salariés qui ont fait l'objet d'une interdiction administrative, ou font partie d'un secteur bénéficiaire du fonds de solidarité à destination des

entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la pandémie.

Données clés

Auteur : [M. Stéphane Buchou](#)

Circonscription : Vendée (3^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33289

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Économie, finances et relance](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 octobre 2020](#), page 7383

Réponse publiée au JO le : [1er juin 2021](#), page 4575