

Valeur locative : le fisc rappelé à l'ordre

Dans un arrêt du 6 novembre 2006, la Haute Juridiction administrative précise les champs d'application des méthodes d'évaluation.

L'obsolescence avancée des règles d'assiette des taxes foncière et professionnelle frappant les propriétés bâties génère un contentieux croissant de la part de contribuables mécontents. Il en va notamment ainsi des immeubles commerciaux qui, à l'heure actuelle, sont dans leur immense majorité évalués par comparaison à des immeubles référencés comme type sur des procès-verbaux communaux d'évaluation foncière établis il y a plus de trente ans. En pratique, le local de référence retenu par l'administration fiscale pour évaluer l'immeuble d'un contribuable est fréquemment contestable parce qu'il a été détruit, transformé ou simplement parce qu'il ne présente aucune ou très peu de similitude avec l'immeuble considéré. Or, en cas de contestation par le contribuable, l'administration fiscale invoque de plus en plus systématiquement l'absence de local-type comparable et régulièrement évalué pour substituer à la méthode d'évaluation par comparaison celle de l'évaluation par appréciation directe. Cette méthode, fonction de la valeur vénale de l'immeuble considéré, aboutit dans presque tous les cas à une imposition

bien supérieure à celle résultant d'une évaluation par comparaison.

Dans un important arrêt Goodyear rendu le 6 novembre 2006, le Conseil d'Etat a précisé les champs d'application respectifs de ces différentes méthodes d'évaluation. Constatant que le circuit d'essais de la société Goodyear avait été initialement évalué par comparaison à un dépôt de voitures accidentées, l'administration fiscale avait en effet prétendu qu'il n'existait aucun local-type comparable et avait donc évalué ledit circuit par appréciation directe, ce qui avait entraîné une multiplication par plus de cinq de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Apporter des preuves

La société Goodyear, faisant preuve d'une obstination sans faille, a alors mené pendant dix ans un contentieux pour faire valoir l'existence en France de circuits automobiles régulièrement évalués par comparaison et comparables au sien. Plusieurs questions de droit étaient posées. La première consistait à déterminer avec précision à quelles conditions peut être constatée l'absence de local-type comparable à l'immeuble à

évaluer. En effet, si la jurisprudence a depuis longtemps posé le principe selon lequel la méthode de l'appréciation directe ne peut s'appliquer qu'en l'absence de terme de comparaison similaire à l'immeuble évalué, il restait néanmoins à préciser le périmètre dans lequel devait être vérifiée l'absence de local de référence comparable.

Deux thèses s'affrontaient : la première consistait à considérer que l'appréciation directe pouvait être retenue dès lors que le procès verbal de la commune ne comportait aucun local-type similaire, tandis que selon la seconde thèse un local-type pouvait valablement être retenu sur une autre commune que celle du lieu d'imposition. En considérant dans l'arrêt du 6 novembre 2006 que le circuit d'essai de Goodyear pouvait être évalué par comparaison à un local de référence situé dans n'importe quelle commune dès lors que celle-ci est économiquement comparable à celle du lieu d'imposition, le Conseil d'Etat a nettement renforcé le champ d'application de la méthode par comparaison.

La Haute Juridiction a également eu à trancher un point qui s'avèrera en pratique très utile pour les contri-

buables contestant leurs impôts locaux. En effet, comme souvent en la matière, l'administration avait adopté, pendant les dix années de contentieux avec la société Goodyear, une attitude passive consistant à alléguer qu'il n'existait aucun local-type comparable sans apporter la moindre justification, étant précisé qu'elle seule dispose de l'intégralité des procès verbaux communaux d'évaluation foncière. A l'inverse, la société faisait valoir l'existence de nombreux circuits et demandait à l'administration fiscale de produire les justificatifs relatifs à leur évaluation, ce que cette dernière a toujours refusé. Or, dans la décision du 6 novembre 2006, la Haute Juridiction a donné raison au contribuable en relevant que l'administration n'avait pas démontré en quoi les immeubles proposés par la société Goodyear ne pouvaient constituer des termes de comparaison réguliers.

Autrement dit, les contribuables doivent certes faire l'effort de trouver un ou plusieurs immeubles comparables sur des communes économiquement analogues, mais il appartient néanmoins à l'administration fiscale d'apporter les éléments de preuve tangible démon-

trant que ces immeubles ne peuvent être retenus pour procéder à une évaluation par comparaison. A défaut, l'administration fiscale ne peut régulariser l'évaluation initiale de

l'immeuble considéré en ayant recours à la méthode de l'appréciation directe.

(*) *Avocats associés, société d'avocats PDGG.*



VOS COMPTES 2006
La question du jour
Avec PricewaterhouseCoopers

Télécommunications : quels sont les enjeux de la « convergence » à anticiper dans vos reportings financiers ?

Le développement des offres de services packagés (téléphone, Internet, TV) et des nouvelles technologies (réseau « broadband » : IP, mobile, wi-fi...) est désormais le dénominateur commun des entreprises de télécommunications. Ce phénomène de « convergence » modifie leur stratégie mais les oblige également à en maîtriser les enjeux dans leur reporting financier.

Pour relever ce challenge, il leur est recommandé :

- d'anticiper les incidences des termes des accords de partenariats et d'alliances sur les comptes consolidés du groupe ;
- d'examiner les contrats d'offres de services packagés pour identifier les éléments constitutifs du chiffre d'affaires ;
- d'analyser les investissements incorporels d'acquisition et de rétention des clients, de droits et licences pour déterminer leur nature de charges ou d'actifs.

MATTHIEU MOUSSY (PricewaterhouseCoopers)

➤ La réponse intégrale sur <http://pratiquesdescomptes2006.lesechos.fr>