

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

FOUQUET Olivier, Taxes foncières : terra incognita ? Rev. adm. 2007, n° 355, p. 41 et 42.

Étude des difficultés rencontrées dans l'évaluation de la valeur locative des immeubles.

OLLEON Laurent, Définition du terrain non cultivé employé à usage industriel, concl. sur CE, 6 mars 2006, n° 259156, Sté Géode Foncière, Dr. Fisc. 2007, n° 24, comm. 606.

Conclusions conformes sur un arrêt de principe en tant qu'il donne une définition inédite du terrain non cultivé employé à usage industriel soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 5° de l'article 1381 du CGI. Il sera consi-

déré comme tel lorsqu'il supportera une activité nécessitant d'importants moyens techniques, notamment lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant.

* **Imposition du nouveau propriétaire,** note sous CE, 13 juill. 2006, n° 272459, Plancke, Dr. Fisc. 2007, n° 39, comm. 865. Arrêt de principe selon lequel l'imposition du nouveau propriétaire ne peut être établie tant que d'une part la mutation cadastrale n'a pas été faite et que d'autre part l'ancien propriétaire n'a pas fait l'objet d'un dégrèvement en application de l'article 1403 du CGI.

* **Obligation pour l'administration de respecter les droits de la défense même lorsque les modifications de l'immeuble ont été constatées sur place,** note sous TA de Besançon, 18 avril 2007, n° O41610, Sulzer, Dr. Disc. 2007, n° 28, comm. 730.

L'administration qui, à la suite d'une visite sur place organisée à la demande du propriétaire, a constaté un changement de consistance de logements par la réunion de plusieurs appartements ne pouvait, sans mettre le contribuable à même de présenter ses observations, établir une imposition supplémentaire pour prendre en compte ce changement, dès lors que celui-ci n'avait pas été déclaré.

DÉTERMINATION DES VALEURS LOCATIVES

BENARD Johann, Valeurs locatives foncières : panorama de la jurisprudence 2006, RJF 2007, p. 95 à 104.

COLLIN Pierre, Quel est le mode d'actualisation des valeurs locatives cadastrales servant à la détermination des bases des impositions directes locales ? Concl. sur CE, 2 oct. 2006, n° 270954, SCI Sebimo, BDCF12/2006, p. 48 à 521.

En l'absence de révision générale, l'administration peut appliquer de manière cumulative les coefficients forfaitaires déterminés chaque année par la loi de finances.

COLLIN Pierre, Évaluation selon la méthode comptable de biens industriels donnés en location par une société commerciale à une entreprise individuelle, concl. sur CE, 12 mars

2007, n° 287910 et n° 292661, Sté Sird, Dr. Fisc. 2007, n° 26, comm. 678.

Le commissaire du gouvernement consacre d'intéressants développements à la qualification d'entreprise industrielle ou commerciale au sens de l'article 1500 du CGI.

OLLEON Laurent, Évaluation par comparaison, concl. sur CE, 30 mars 2007, n° 281015, SCI Lemaire Herblay, Dr. Fisc. 2007, n° 39, comm. 867.

Application de la méthode comparative prévue par l'article 1498 du CGI pour l'évaluation des locaux commerciaux, contrairement à ce que soutenait la requérante, loueur de locaux nus, qui réclamait l'application de la méthode comptable prévue par l'article 1499 pour l'évaluation des établissements industriels.

Les études de doctrine sont classées par ordre alphabétique de leur auteur. Les conclusions des commissaires du gouvernement ainsi que les notes d'arrêt le sont par ordre chronologique de la date de décision.

Officiel

Rubrique rédigée par Christian Bur, avocat associé, Société PDGB

LOI DE FINANCES POUR 2008

TP – Exonération des cinémas

Sur délibération, les collectivités territoriales peuvent exonérer totalement de TP les cinémas qui, bénéficiant d'un classement dans la catégorie « art et essai », réalisent en moyenne hebdomadaire moins de 7 500 entrées (CGI : article 1464 A). Précédemment, cette moyenne était fixée à moins de 5.000 entrées. Le nouveau seuil s'applique à compter des impositions 2009.

Commentaire > Les collectivités devront prendre une délibération avant le 1/10/2008 pour l'application de cette mesure faute de quoi les délibérations prises antérieurement deviendraient caduques et les exonérations cesseraient de s'appliquer à compter de 2009.

TF – Actualisation des évaluations foncières pour 2008

Les coefficients de majoration forfaitaire servant à la mise à jour des valeurs locatives foncières pour 2008 sont uniformément fixés à 1,016 pour :
– les propriétés non bâties ;

– les immeubles industriels ne relevant pas de la méthode particulière de l'article 1500 du CGI ;
– les autres propriétés.

Commentaire > Pour 2008, le coefficient cumulé des majorations forfaitaires sera donc de 2,731.

TP – Fonds départementaux de péréquation

L'article 1648 A du CGI prévoit que, lorsque dans une commune les bases d'imposition d'un établissement divisées par le nombre d'habitants excèdent deux fois la moyenne des bases de TP par habitant constatée au niveau national, il est perçu directement, au profit d'un fonds départemental de la TP, un prélèvement – dit écrêtement – égal au produit du montant des bases excédentaires par le taux en vigueur dans la commune.

Le produit de ce fonds est ensuite réparti, dans les conditions prévues par la loi, par le Conseil général du département d'implantation de l'établissement entre les communes dites « défavorisées » et les com-

munes dites « concernées » au sein desquelles figurent celles où sont domiciliés au moins dix salariés travaillant dans l'établissement dont les bases sont écartées et dans lesquelles ces salariés et leurs familles représentent au moins 1 % de la population totale.

L'article 80 de la LF fait désormais obligation aux établissements visés de communiquer, dans le délai de deux mois de la demande effectuée par le conseil général, la liste non nominative de leurs salariés par commune de résidence sur la base des effectifs au 1er janvier de l'année d'écrêtement. Le défaut de communication de cette liste est sanctionné par une pénalité dont le taux est fixé à 10 % du produit de l'écrêtement de l'établissement concerné.

Commentaire > Les pénalités viendront alimenter le produit de l'écrêtement issu de l'établissement et elles seront réparties selon les mêmes modalités que ce dernier.

Commission intercommunale des impôts directs

Les EPCI à TP unique ont désormais la faculté de créer, en substitution à la commission communale, une commission intercommunale des impôts directs. Les missions consultatives de cette commission en matière de fiscalité directe locale la font intervenir dans le choix des locaux types à retenir pour l'évaluation par comparaison des locaux commerciaux et biens divers assimilés ; elle donne également son avis sur l'évaluation foncière des locaux commerciaux relevant du périmètre de sa compétence.

Commentaire > Les EPIC à TP unique se substituent aux communes membres pour l'application des dispositions relatives à la TP et elles perçoivent le produit de cette taxe.

Taxe pour frais de chambres de métiers et de l'artisanat

À partir de 2008, le droit fixe pour frais de chambres de métiers et de l'artisanat est fixé par ressortissant à un maximum de :

- 15 (au lieu de 14€) au profit de l'assemblée permanente des chambres de métiers et de l'artisanat ;
- 101 (au lieu de 100€) au profit de la chambre proprement dite ;
- 9 (sans changement) au profit de la chambre régionale.

Commentaire > Les départements du Bas-Rhin, du Haut Rhin et de la Moselle ne sont pas concernés par ces dispositions ; dans les DOM, le droit fixe de 9 € n'est pas applicable et le montant au profit de l'assemblée permanente est de 110 €.

Taxe pour frais de chambres de commerce et d'industrie (CCI)

Par exception au principe selon lequel le taux de la taxe pour frais de CCI ne peut excéder celui de l'année précédente, une CCI mettant en œuvre un schéma directeur régional peut procéder à une augmentation dans une proportion maximale qui a été fixée cette année à 1 %.

Commentaire > Selon le rapporteur de la Loi de Finances au Sénat, 124 CCI ont adopté un schéma directeur général, mais seulement 77 ont voté une majoration de leur taux.

Taxe pour frais de chambres d'agriculture

Le taux maximal d'augmentation de cette taxe est arrêté par les chambres elles-mêmes dans une limite révisée chaque année par le Parlement. Pour 2008, cette limite est de 1,7 %.

Commentaire > Ce taux peut être majoré de manière exceptionnelle et sur autorisation ministérielle compte tenu de la situation financière d'une chambre d'agriculture dans la limite du double du taux maximal d'augmentation, soit 3,4 %.

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE 2007

TP – Partnerships

L'article 48 de la LFR modifie et précise les modalités d'établissement de la TP dans les partnerships, c'est-à-dire les groupements de membres de professions libérales composés, d'une part, de membres exerçant leur activité en France, d'autre part, de membres exerçant leur activité à l'étranger. À compter des impositions de 2008 :

- l'imposition des partnerships sera établie au nom des seuls membres exerçant leur activité professionnelle en France ;
- la totalité des bases d'un partnership sera répartie entre les membres exerçant une activité professionnelle en France dans le rapport existant pour chacun d'eux entre le montant de leurs droits respectifs dans le partnership et le montant total des droits détenus par ces mêmes membres.

Commentaire > La LFR met fin à une situation qui conduisait à imposer à la TP les membres qui exerçaient leur activité à l'étranger.

TP – Exonération des librairies indépendantes

L'article 70 de la loi donne la faculté aux collectivités territoriales d'accorder une exonération de TP aux librairies titulaires du label « librairie indépendante de référence » lorsque celles-ci ne sont pas franchisées, remplissent des conditions de taille et de détention de capital. Pour en bénéficier, l'entreprise devra en faire la demande auprès du service des impôts dont elles relèvent à compter des impositions de 2009.

Le label en cause est délivré aux établissements remplissant certaines conditions (activité principale de vente de livres neufs au détail, locaux ouverts à tout public, service de qualité reposant sur une offre diversi-

fiée de titres, la présence d'un personnel affecté à la vente de livres en nombre suffisant et des actions régulières d'animation culturelle).

Commentaire > L'élaboration du label est en cours et fait suite aux conclusions d'un rapport remis fin 2007 au Ministre de la culture.

TP – Cotisation minimale de TP

La loi modifie la dénomination et les règles de recouvrement du supplément d'imposition calculé en fonction de la valeur ajoutée. Désormais dénommé « cotisation minimale de TP » dans l'article 1647 E du CGI son recouvrement est transféré pour tous les redevables à la Direction générale des impôts (DGI).

Commentaire > Précédemment, l'administration utilisait indistinctement l'appellation supplément d'imposition ou cotisation minimale sur la valeur ajoutée. Les nouvelles règles de recouvrement seront effectives à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} janvier 2009.

TF/TH – Redevables en maison de retraite

Le texte étend, sous certaines conditions, l'exonération de TF et de TH bénéficiant aux personnes de conditions modestes à celles d'entre elles qui, hébergées en maison de retraite ou dans un établissement de soins de longue durée, ont conservé la jouissance exclusive de l'habitation qui constitue leur résidence principale.

Commentaire > Une telle exonération était jusqu'à présent impossible dans la mesure où leur ancien logement cessait d'être affecté à leur habitation principale.

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

TP – Question écrite AN n° 01413 (Réponse 06/12/2007) : Calcul de la TP

À la question d'un parlementaire attirant l'attention sur le mode de calcul de la TP qui ne prend pas en compte la vétusté du capital immobilisé, le Ministre du Budget a répondu que le fait de retenir pour la détermination dans la base d'imposition la valeur d'origine des biens permet d'assurer la stabilité de l'assiette de cette taxe. Il rappelle que deux mesures ont été prises afin d'en alléger le poids,

à savoir le dégrèvement pour investissements nouveaux (DIN) et le plafonnement de l'imposition à 3,5 % de la valeur ajoutée produite.

Commentaire > Après l'avoir envisagée, la commission Fouquet avait en son temps écarté la solution d'une TP assise sur la valeur nette comptable des immobilisations dans la mesure où elle conduisait à diviser les bases brutes par 2,5 et nécessitait en conséquence d'y adjoindre d'autres facteurs de production.