

DROIT FISCAL

Un local commercial peut être assimilé à un établissement industriel

Pour le calcul des taxes foncière et professionnelle, un immeuble dans lequel aucune activité industrielle n'est exercée peut désormais être qualifié d'industriel si le rôle des moyens techniques est prépondérant.

PAR HERVÉ ZAPF, AVOCAT ASSOCIÉ, PDGB

L'ENJEU

> Mesurer les risques de remise en cause de la méthode d'évaluation de vos locaux commerciaux par l'administration fiscale.

LA MISE EN ŒUVRE

> Appliquer les critères jurisprudentiels sur l'évaluation foncière des locaux industriels.



D.R.

■ La taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe professionnelle ont pour base commune

la valeur locative foncière des immeubles possédés ou exploités par une entreprise. Or, la méthode de calcul de cette valeur locative foncière diffère selon que l'immeuble est qualifié d'industriel ou de commercial. Dans le premier cas, la valeur locative sera fonction du prix de revient de l'immeuble, tel qu'il figure au bilan de l'entreprise (en application de l'article 1499 du Code général des impôts - CGI). En revanche, dans le cas d'un immeuble commercial, la valeur locative est, en règle générale, établie par comparaison à la valeur locative de locaux référencés comme type au 1^{er} janvier 1970 sur le procès-verbal de révision foncière de la commune d'imposition ou d'une commune économiquement analogue (en application du paragraphe b 2^o de l'article 1498 du CGI). Toutefois, l'obsolescence de ces procès-verbaux, vieux de près de 40 ans, fait que nombre de locaux types qui y sont référencés ne peuvent plus être considérés comme des termes de comparaison réguliers au sens de la loi et de la jurisprudence, pour la bonne raison que les immeubles correspondants ont été depuis transformés ou détruits. Les entreprises n'ont pas manqué d'engager des actions auprès des services fiscaux pour soulever cette irrégularité et ont souvent pu obtenir d'importants dégrèvements. Pour endiguer ce flot croissant de contentieux, la jurisprudence du Conseil d'Etat tend à élargir la notion d'établissement industriel, dont la méthode d'évaluation ne prête pas à contestation (CE, section, 27/7/2005, n°261899, Société des Pétroles Miroline). Il est ainsi aujourd'hui acquis que, pour le calcul des taxes professionnelle et foncière, un immeuble sera considéré comme industriel non seu-

lement lorsque son activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens, mais, également, simplement lorsque le rôle des installations techniques, du matériel et de l'outillage est prépondérant pour l'exercice de l'activité considérée. Autrement dit, un immeuble dans lequel aucune activité par nature industrielle n'est exercée peut désormais être qualifié d'industriel si le rôle des moyens techniques est « prépondérant ». Reste à préciser la notion de prépondérance du rôle des moyens techniques. Le Conseil d'Etat s'y efforce tant bien que mal, notamment dans une décision de janvier 2008 (CE, 16/1/2008, n°296840, Sté MTE Le Bras).

Sont particulièrement visés par cette jurisprudence les entrepôts (par exemple, CE, 10 février 2006, n°270766, SNC Distribution Leader Price), les plates-formes logistiques (TA Chalons-en-Champagne, 6/10/2006, n°0301907, Sté Lorraine de crédit immobilier) ainsi que les immeubles assimilés, tels que les silos, et les aéroports (CE, 5/5/2006, n°262481, CCI de Béziers Saint-Pons).

Il résulte de cette jurisprudence qu'avant d'engager toute contestation, les entreprises doivent évaluer avec précision la situation de leur immeuble. Si celui-ci est évalué par comparaison à un local type irrégulier, il conviendra de vérifier si les nouveaux critères jurisprudentiels de l'établissement industriel ne sont lui pas applicables. Attention toutefois, dans une telle hypothèse, une appréciation aussi précise que possible devra être faite pour déterminer si la contestation adressée à l'administration fiscale, dans le but d'obtenir un dégrèvement fondé sur une évaluation commerciale irrégulière, ne risque pas, au contraire, d'aboutir à ... un rôle d'imposition supplémentaire, fondé sur la mise en œuvre de l'évaluation des immeubles industriels. ■

Jurisprudence

APTITUDE PHYSIQUE

Lorsque le médecin du travail déclare un salarié apte à son poste de travail, l'entreprise doit reprendre le paiement du salarié qui se tient à sa disposition, même si elle fait un recours.

(Cass. Soc., 9.4.2008, N° 769, Ranson c/ Delattre).

LICENCIEMENT VEXATOIRE

La cause réelle et sérieuse du licenciement n'empêche pas le versement d'indemnités au salarié si cette mesure a été prise dans des circonstances vexatoires.

(Cass. Soc., 9.4.2008, N° 758, Dillies c/ Luxfer Gas Cylinders et a.)

CESSION D'ACTIONS

Quand une société n'agrée pas un nouvel actionnaire, l'agrément est considéré comme donné si les actions n'ont pas été rachetées dans les trois mois par une personne agréée.

(Cass. Com., 8.4.2008, N° 486, Lamy et a. c/ Séché environnement).

UNITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

Le dirigeant d'un établissement, titulaire d'une délégation particulière d'autorité établie par écrit, ne peut plus exercer un mandat syndical ou de représentant du personnel au niveau de l'UES.

(Cass. Soc., 16.4.2008, N° 920, Lo Monaco et a. c/ GT et a.)