

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

* **Quel est le mode d'évaluation, en vue de l'établissement de la taxe foncière, d'un immeuble loué nu par une société civile à une entreprise qui y exerce une activité industrielle ?**, note sous CE, 30 mars 2007 SCI Lemaire Herblay, n° 281015, BILE 2008 n° 17, p. 3 et RJF 6/07, n° 712.

COLLIN Pierre, Des serres agricoles sont-elles des propriétés bâties ?, concl. sur CE, 17 oct 2007, n° 291888, Société Agri Abri, BDCF 1/2008, p. 36 à 39. La réponse à la question posée est positive. En effet le système d'ancrage au sol des serres est tel qu'elles peuvent être considérées comme fixées au sol à perpétuelle demeure. En deuxième lieu, elles ont la nature d'un véritable bâtiment compte tenu de leur armature métallique.

* **Le bénéficiaire d'un apport partiel d'actif a-t-il qualité pour saisir le juge d'une contestation relative à l'assiette de la taxe foncière afférente aux biens apportés ?**, note sous CE, 14

janvier 2008, Torelli, n° 273169, BILE 2008, n° 17, p. 2 et RJF 4/08 n° 460.

OLLEON Laurent, Comment apprécier l'analogie de situation de deux communes, d'un point de vue économique, pour l'application de l'article 1498 du CGI, concl. sur CE, 21 nov. 2008, n° 278191, Société Darty Provence Méditerranée, BDCF 2/2008, p. 36 et 37 et BILE 2008, n° 16, p. 3

Les critères d'appréciation de cette analogie doivent être adaptés à la nature du local à évaluer. Ainsi s'agissant d'un magasin à grande surface, l'analogie doit être examinée au regard de la clientèle et de l'accès au magasin.

* **Un bien immobilier composé de deux parties appartenant à des propriétaires différents mais faisant l'objet d'une utilisation unique doit-il faire l'objet d'une évaluation unique pour l'établissement de la taxe ?**, note sous CE, 21 nov. 2007, SA Norbail Immo-

bilier, n° 293358, BILE 2008, n° 17, p. 4 et RJF 2/08, n° 161.

* **Lorsque, après avoir assujéti un contribuable à la taxe foncière, l'administration s'aperçoit qu'elle n'a pas taxé le bon redevable, dans quel délai peut-elle corriger son erreur ?**, note sous CE, 30 nov. 2007, Société L'immobilière Groupe Casino n° 289441, BILE 2008, n° 16, p. 4

ESCAUT Nathalie, Habitations destinées à la location de courte durée, concl. sur CE, 14 avr. 2008, n° 289978, Mme Séguier, Dr. fisc. 2008, n° 22, comm. 352.

Comme l'a rappelé Nathalie Escaut, il y a lieu de distinguer entre les locations saisonnières ou périodiques exclues du dégrèvement pour vacance et les locations qui, même si elles se concluent pour de courte durée sont proposées toute l'année et qui se trouvent dans le champ du dégrèvement.

DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

* **Comment apprécier l'analogie de situation économique entre la commune où se trouve l'immeuble à évaluer et celle où est situé le local-type choisi comme terme de comparaison ?**, note sous CE, 25 mai 2007, n° 264323, Société Naticreditbail, BILE 2008 n° 16, p. 2.

* **Évaluation d'immeubles appartenant à des propriétaires différents mais à une même exploitation et à un même groupement topographique**. A propos de CE, 21 nov. 2007, n° 293358, Société Norbail Immobilier, note in JCP N 2008, n° 12,

1153. Arrêt rendu par le Conseil d'État sur conclusions conformes du commissaire du gouvernement Laurent Olleon (Dr. fisc. 2008, n° 9, comm. 186). Confirmant en cela le jugement du Tribunal administratif, les juges ont considéré que c'est à bon droit en l'espèce que l'administration fiscale a appliqué la méthode prévue par l'article 1499 du CGI pour évaluer la taxe foncière sur les propriétés bâties.

LE GARZIC Pierre, Fixation de la valeur locative des carrières, concl. sur CAA Douai, 5 dec. 2007, n° 06DA00573,

Société des sablières de la Seine, Dr. fisc. 2008, n° 30-35, comm. 424.

Pour le commissaire du gouvernement suivi par la Cour, la valeur locative des carrières est fixée selon les règles posées pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties alors que l'Administration soutenait qu'elle doit être calculée selon la méthode comptable prévue par l'article 1499 du CGI pour les immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

➤ Officiel

Rubrique rédigée par Christian Bur, avocat associé, Société PDGB

TEXTES LEGAUX

TF – Arrêté du 16 juin 2008 portant création par la DGFP d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « VIS DGI multicritère ».

Le Président de la République, lors du congrès des maires de France, avait annoncé la possibilité de confier aux seuls maires le soin de procéder à l'actualisation des valeurs locatives des impôts locaux à chaque changement de propriétaire. Par la suite, le Ministre de l'économie avait précisé, dans une réponse ministérielle, que l'administration allait constituer une base de données pour permettre la recherche de termes de comparaison et la consultation des tendances du marché immobilier. Dans cette perspective par un arrêté du 16 juin 2008, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) a créé un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « VIS DGI multicritère ». Le traitement ainsi créé a pour objet la mise à disposition d'un outil de requêtage multicritère permettant l'extraction partielle d'informations issues des fichiers suivants de la documentation cadastrale annuelle : fichier des propriétés bâties et non bâties, fichier des propriétaires, fichier des paramètres communaux...

Les informations des fichiers sont restituées par l'application créée, sous forme de listes thématiques, à l'aide de requêtes établies à partir de différents critères.

Les extractions produites peuvent être communiquées aux administrations d'État, mais également aux collectivités territoriales, et dans le cadre des accords passés avec la DGFiP, aux organismes chargés d'une mission de service public après déclaration préalable des traitements par le demandeur auprès de la CNIL.

Commentaire ➤ Le fichier « VIS DGI Multicritère » centralise pour la DGFiP des données fiscales à caractère personnel, afin « d'améliorer l'assiette de la fiscalité directe locale et la connaissance du tissu foncier ». Ce fichier vient s'ajouter aux outils informatiques très performants en possession de l'administration tels que Simplification de la gestion des Informations de Regroupement (SIR) ou Adonis ; ce dernier regroupe les informations relatives à l'Impôt sur le Revenu, aux taxes sociales (CSG, CRDS), à la taxe d'habitation (TH) et aux taxes foncières (TF) que paient les contribuables.

DOCTRINE PUBLIÉE AU BOI

TP – Exonération temporaire de taxe professionnelle

L'instruction 6 E-2-08 du 13 juin 2008 fixe, pour l'année 2009, les seuils d'exonération temporaire de TP prévue par l'article 1466 A du CGI pour les établissements situés dans les zones urbaines en difficulté. Cela concerne les établissements situés dans des zones urbaines sensibles, des zones de redynamisation urbaine, et des zones franches urbaines. Ce plafond est pour les deux premières de 132 382 euros et de 357 093 euros pour la dernière.

Commentaire > Ces plafonds sont applicables aux créations ou extensions d'établissements, changements d'exploitants intervenant dans les zones urbaines précitées.

TP – Exonérations entreprises de presse

Une instruction 6 E-3-08, précise la portée des dispositions de l'article 122 de la Loi de Finances rectificative 2006, venu compléter l'ar-

ticle 1458 du CGI qui exonère de TP les éditeurs de presse périodique. Jusque-là, l'exonération s'appliquait à l'édition proprement dite et aux travaux d'impression et de diffusion des périodiques lorsque ces opérations étaient réalisées par les éditeurs eux-mêmes ou par des sociétés coopératives de messagerie de presse constituées entre eux. Désormais sont également exonérées de TP les sociétés dont le capital est détenu majoritairement par des sociétés coopératives de messagerie de presse qui leur confient l'exécution d'opérations de groupage et de distribution dont le statut est déterminé par la Loi « Bichet » du 2 avril 1947.

Commentaire > sont concernées les entreprises qui exercent exclusivement une activité de distribution de la presse et les entreprises coopératives de messagerie ; elles ne bénéficiaient jusqu'alors que d'une simple réduction de leur base d'imposition.

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

Question écrite AN n° 1277 (Réponse 08/07/2008) : Modalités d'assujettissement à la TP des sociétés de fait

A la question d'un parlementaire sur le point de savoir si une réforme était envisagée tendant à harmoniser les règles en vigueur afin que les sociétés de fait soient reconnues au regard de la TP comme elles le sont en matière fiscale et sociale, il a été répondu que lorsqu'une activité professionnelle non salariée était exercée à titre habituel dans le cadre d'une société de fait, la TP était établie au niveau de la société mais l'avis d'imposition l'était au nom du ou des associés connus des tiers. Ces modalités d'assujettissement ont, selon la réponse, pour objet d'assurer la transparence fiscale des groupements constitués et sont justifiées par le souci de préserver l'égalité entre les membres de professions qui exercent à titre individuel et ceux qui sont regroupés au sein d'une structure collective, compte tenu de la dualité de régime en matière de TP selon que le contribuable emploie ou non moins de cinq salariés.

Commentaire > Les sociétés de fait sont considérées au regard de la TP comme les groupements de l'article 1476 du CGI qui, non soumis de plein droit ou sur option à l'IS, regroupent des professions libérales.

TP - Question écrite AN n° 1772 (Réponse 05/08/2008) : Diffuseurs de presse

La question d'un parlementaire visait à connaître les mesures mises en place par les départements des dispositions de l'article 1469 A quater du CGI en faveur des diffuseurs de presse ainsi que ses résultats ; il souhaitait savoir en outre si de nouvelles dispositions étaient envisagées. Le dit article permet aux collectivités locales de consentir un abattement jusqu'à 3 200 euros. Il a été répondu qu'à l'exception de la Corse non visée par ce dispositif, les collectivités sont libres de choisir entre un abattement facultatif de 1 600, 2 400 et 3 200 euros. Elle indique par la suite sous forme de tableau, le manque à gagner par les collectivités.

Commentaire > Sauf à être diffuseurs de presse constitués sous forme de sociétés dont le capital est détenu majoritairement par des sociétés coopératives de messageries de presse qui leur confient l'exécution d'opérations de groupage et de distribution, les diffuseurs de presse ne peuvent bénéficier, et dans la seule mesure où la collectivité locale le prévoit, que d'un simple abattement de base imposable.

TF - Questions écrites AN & Sénat n° 15502 & 03188 (Réponse 24/04/2008 & 08/07/2008) : Imposition du parc d'éoliennes.

Deux parlementaires ont interrogé la Ministre de l'économie et des finances pour savoir dans quelle mesure un parc d'éoliennes était

assujéti à la TF et à la taxe locale d'équipement (TLE). Il a été rappelé à cette occasion que les ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions sont imposables à la TF et qu'à ce titre, le socle en béton des éoliennes est imposable.

Concernant les mâts, ils entrent dans la base imposable dès lors qu'ils sont fixés au socle à perpétuelle demeure mais tel n'est pas le cas des mâts boulonnés. Quant aux parties mécaniques, elles sont en raison de leurs caractéristiques hors du champ de la TF.

Enfin, aucune exonération n'étant prévue par les textes en vigueur, la nacelle et le local technique dans lequel un homme peut se mouvoir constituent une surface hors œuvre nette (SHON) soumise à la TLE.

Commentaire > L'imposition du parc d'éoliennes est une illustration intéressante des principes d'imposition TF/TP pour les différents éléments composant un bien.

TF - Questions écrites AN n°26220, 11437 & 17702 (Réponses 24/06/2008, 29/07/2008 & 19/08/2008) : TEOM

Plusieurs parlementaires ont interrogé les Ministres de l'économie et des finances et de l'Écologie, afin de savoir si d'une part, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) pouvait figurer sur l'avis de TH dans le but de faciliter le recouvrement de la taxe auprès de l'occupant réel des locaux taxés. D'autre part, les parlementaires souhaitent avoir des précisions sur la mise en place de l'engagement 243 de la table ronde du Grenelle de l'environnement, lequel permettrait aux collectivités locales d'instaurer une tarification incitative en matière de déchets (pesée embarquée, nombre de sacs, taille du container...).

Concernant le premier point, la Ministre de l'économie a indiqué qu'une telle modification n'était à ce jour pas possible dans la mesure où cela aurait pour conséquence de réduire le champ d'application de la TEOM puisque les redevables professionnels, commerçants et professions libérales ne sont pas imposables à la TH.

S'agissant de l'engagement de la table ronde du Grenelle, le Ministre de l'écologie a précisé que celui-ci a dû faire l'objet de groupe de travail spécifique mais que l'objectif retenu est d'inclure ce nouveau dispositif dans le projet de loi de Finances pour 2009 en mettant à disposition des collectivités locales des outils adaptés.

Commentaire > Les collectivités locales, si elles le désirent, peuvent renoncer à la taxe et recourir à la redevance d'enlèvement laquelle permet d'établir directement la charge au nom de l'occupant.

Les outils adaptés devraient consister en l'instauration d'une part variable afin d'inciter à une modification des comportements et d'une part fixe garantissant le maintien de la solidarité et la pérennité des recettes.