

UN IMPÔT "IMBÉCILE"

Taxe professionnelle : un trop lourd tribut

La valeur locative des immeubles est prise en compte à la fois dans les bases de la taxe foncière (due par le propriétaire et généralement refacturée à l'exploitant) et de la taxe professionnelle (due par l'exploitant). Sa contestation peut se traduire par de fortes économies fiscales.

Malgré la volonté récemment affichée par le chef de l'État de supprimer la taxe professionnelle, il semble acquis, non seulement que cet impôt subsistera, mais qu'il demeurera établi sur la valeur locative des immeubles. Pour la plupart des contribuables, les taxes locales restent incompréhensibles dans la mesure où le calcul des bases impossibles mentionnées sur les avis de taxe foncière ou de taxe professionnelle ne fait pas l'objet de la moindre explication de la part de l'administration fiscale. Il en va ainsi tout particulièrement de la valeur locative des immeubles, qui est déterminée directement par les services du cadastre, à partir des surfaces déclarées par les contribuables, selon des calculs pouvant paraître abscons pour tout néophyte.

La méthode par comparaison est utilisée pour les hôtels et restaurants

Ces établissements sont évalués, par ces services, conformément à l'article 1498 du code général des impôts (CGI). L'administration, en application de ce texte, utilise la méthode dite par comparaison, qui consiste à évaluer l'immeuble concerné par rapport à un local type, identifié et loué au 1^{er} janvier 1970, et figurant sur le procès verbal de révision foncière de la commune concernée. Les contribuables ont la possibilité d'obtenir, auprès des centres des impôts fonciers, l'identité et les caractéristiques du local type retenu pour l'évaluation de leur immeuble, ce qui aboutit à des résultats souvent fort surprenants. Ainsi, il est fréquent de constater, par exemple, qu'un hôtel de chaîne a été évalué par comparaison à un bar-tabac délabré ou détruit, ou, à l'inverse, qu'un hôtel sans étoile a été évalué par comparaison à un 4 étoiles... Dès lors, l'évaluation des hôtels et restaurants, selon la méthode dite de comparaison, est une source intarissable de contentieux entre l'administration et les contribuables. Les moyens de contestation imaginés par les praticiens sont pour ainsi dire infinis : régularité de l'évaluation du local type, existence de ce local au 1^{er} janvier de l'année d'imposition,

pertinence de ses caractéristiques... Pour endiguer ce flot de contentieux et préserver l'édifice vacillant des valeurs locatives foncières, et dans l'attente d'une véritable réforme législative sans cesse annoncée mais toujours repoussée, le Conseil d'État, tout en veillant au respect des règles prévues par le CGI, a considérablement assoupli son interprétation des conditions d'application de la méthode de comparaison.

Le Conseil d'État n'hésite pas à sanctionner l'administration

Lorsque l'administration s'écarte des règles prévues par le CGI en matière d'évaluation foncière, le Conseil d'État la sanctionne. Il condamne ainsi régulièrement le recours par les services du cadastre à des locaux types détruits avant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition, ou bien qui n'étaient pas loués au 1^{er} janvier 1970. Parallèlement, la haute juridiction interprète plus soupagement la condition d'analogie des caractéristiques respectives de l'immeuble à évaluer et du local de référence, puisqu'il a validé l'évaluation d'un hôtel de chaîne par comparaison à un simple hôtel de préfecture (arrêt du 13 juin 2007, n° 262650, Groupe Envergure). Les comparaisons doivent cependant demeurer crédibles : le Conseil d'État a ainsi jugé que la méthode de comparaison était irrégulièrement appliquée, lorsque la surface du local de référence retenu était 30 fois inférieure à celle de l'immeuble à évaluer (arrêt du 13 juillet 2007, n° 284410, SA UIS). De telles positions élargissent la marge de manœuvre des contribuables dans le cadre de la contestation des taxes locales mises à leur charge. Seuls ceux ayant une parfaite connaissance de cette jurisprudence sont à même d'en tirer le meilleur parti, afin de contester utilement la taxe foncière et la taxe professionnelle mises à leur charge, et obtenir des dégrèvements qui, au titre d'un établissement hôtelier, peuvent parfois se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros par année d'imposition. L'expérience révèle que les hôtels ou restaurants, dont la valeur locative n'a jamais été examinée, sont surtaxés à

Exemples chiffrés

- La contestation de la taxe foncière due au titre d'un hôtel-restaurant 2 étoiles, comptant 110 chambres, situé en région parisienne, a permis de faire passer sa valeur locative de 145 000 à 55 000 E, entraînant par-là même un remboursement de la taxe foncière de 35 000 E par an (l'imposition initiale s'élevait à 55 000 E par an).
- Pour un hôtel-restaurant 2 étoiles comptant 40 chambres, situé près de Marseille, une telle contestation a permis de réduire la valeur locative foncière retenue par l'administration fiscale de 35 000 à 25 000 E. Les remboursements de la taxe foncière se sont chiffrés à 5 000 E par année d'imposition.

hauteur d'une fourchette comprise entre 20 et 40 % de la valeur locative foncière retenue par l'administration. Sachant que la France compte actuellement près de 30 000 hôtels et plus de 90 000 restaurants, il est fort probable que ce secteur demeure pour longtemps surtaxé. Obsolètes, anti-économiques, complexes..., les critiques à l'égard des taxes locales ne manquent pas. Néanmoins, leur appréhension par des contribuables bien avisés peut être la source, pour ces derniers, d'économies substantielles qui ne doivent certainement pas être négligées en ces temps de crise.

Hervé Zapf, avocat associé, Aleksandar Nikolic, avocat à la cour, société d'avocats PDGB



Retrouvez la suite de l'article en tapant le code d'accès **RTR82107** sur **lhotellerie-restauration.fr**



Retrouvez les précédents articles 'Juridique et social' :
- sur **lhotellerie-restauration.fr** : cliquer sur 'Juridique et social'

- recevoir les articles imprimés : voir l'encadré à la fin du journal

Avez-vous la bonne recette pour protéger votre activité et vos revenus



Faites équipe avec MAAF, le partenaire des hôteliers et restaurateurs

C'est pour assurer la continuité de votre activité que MAAF vous accompagne :

EN PRÉVENTION : pour mieux cerner les risques.

Un de nos conseillers Pro se déplace pour établir avec vous un diagnostic Assurance gratuit de votre établissement. Avec MAAF, vous gagnez ainsi en tranquillité d'esprit avec des garanties vraiment sur mesure !

ET EN CAS DE SINISTRE : pour protéger vos locaux et vos revenus.
Une protection professionnelle solide est essentielle.

MAAF connaît bien votre métier et a conçu des garanties pour le protéger. Testez-nous !

Votre diagnostic Assurance gratuit au **N° Vert 0 800 048 059**

appel gratuit à partir d'un poste fixe



la référence qualité prix