

Lamy Optimisation fiscale de l'entreprise

ACTUALITÉS

FEUILLET À DÉTRUIRE APRÈS ACTUALISATION DE VOTRE OUVRAGE

AU SOMMAIRE

- ▶ L'atténuation de l'imposition des plus-values
- ▶ L'optimisation de la taxe foncière
- ▶ L'inventaire des obligations déclaratives
- ▶ Le contrôle des déclarations

*Actualisez immédiatement votre ouvrage
(Opérations à effectuer)*

Supplément au n° 78
du Lamy Optimisation fiscale de l'entreprise

Novembre

2009

Mensuel

ISSN 1633-5120



Grâce au E-Pass accessible depuis votre cédérom, vous pouvez consulter les informations de ce bulletin dès son bouclage par nos rédactions, effectuer des recherches par mot(s)-clés et disposer d'une veille juridique personnalisée. Pour en savoir plus, nos conseillers sont à votre disposition au

► N° Indigo 0 825 08 08 00

6,10 € TTC / MN

www.wkf.fr



Lamy

une marque Wolters Kluwer

ETUDE 465

La TFPB des entreprises

Par Betty TOULEMONT, Avocat associé, PDGB, membre de l'IACF et de l'A3F,
Mathieu LE TACON, Avocat à la Cour, PDGB, membre de l'IACF
Et Hervé ZAPF, Avocat associé, PDGB, membre de l'IACF

SOMMAIRE

SECTION I

Optimiser le champ d'application

§ 1 Les personnes et les biens imposables

A - Les personnes imposables

Le redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties	465-1
Dégrèvement de taxe foncière	465-2
Caractère involontaire de l'inexploitation	465-4
Immeubles visés	465-5
Condition tenant à une inexploitation effective	465-7
Locaux utilisés par le propriétaire lui-même	465-9

B - Les biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Définition de la propriété bâtie	465-10
Comment traiter les agencements, aménagements et installations	465-12
Bien gérer les obligations déclaratives en matière de TFPB	465-14
La déclaration de construction nouvelle, de changement de consistance ou d'affectation	465-16
La sanction du défaut de déclaration : le rôle particulier des changements de caractéristiques physiques ou d'environnement entraînant une variation de plus de 10 % de l'évaluation retenue	465-20

§ 2 Maîtriser les exonérations

A - Les exonérations permanentes

Des exonérations limitées	465-22
Les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation	465-23
Les immobilisations destinées à la production d'électricité photovoltaïque	465-25

B - Les exonérations temporaires

Délibération des collectivités territoriales	465-27
Les établissements des entreprises nouvelles	465-28
Les immeubles des JEI	465-29
Les immeubles situés en zone franche urbaine	465-30
Les immeubles situés dans les bassins d'emplois à redynamiser	465-32
Les immeubles situés en zones de restructurations de la défense	465-33

SECTION II

Optimiser les bases d'imposition

§ 1 L'optimisation tirée du choix de la méthode d'évaluation

Des règles obsolètes	465-38
----------------------	--------

Les méthodes d'évaluation	465-40
---------------------------	--------

§ 2 L'optimisation des immeubles industriels

Les méthodes d'évaluation	465-42
---------------------------	--------

A - Le cas général : la question de la définition de l'immeuble industriel

De vives controverses	465-43
La définition donnée par l'arrêt Société des Pétroles Miroline	465-44
Des interprétations multiples	465-45

B - L'exception : la méthode particulière prévue à l'article 1500 du CGI

Évaluation en application de l'article 1498 du CGI	465-46
--	--------

C - La vacance industrielle, un argument contre l'application de l'article 1499 du CGI

Démonstration de la vacance	465-47
-----------------------------	--------

D - Les conséquences des opérations de restructuration

Variation de la taxe foncière	465-48
L'article 1518 B du CGI	465-49
L'article 1499-0 A du CGI	465-50

§ 3 L'optimisation de la valeur locative des immeubles commerciaux

Définition des immeubles commerciaux	465-62
Méthodes d'évaluation des immeubles commerciaux	465-64

A - La méthode par comparaison

Définition	465-65
La notion d'unité d'évaluation	465-66
Le calcul de la surface imposable	465-67
Le local-type retenu	465-69
Le local-type n'a pas été régulièrement évalué	465-70
Le local-type n'existe plus, a fait l'objet de modifications substantielles ou a changé d'affectation	465-72
Le local-type n'est pas similaire	465-74
Le local-type n'est pas situé sur une commune économiquement analogue par rapport à celle du lieu d'imposition	465-75

Comment et dans quelles proportions obtenir un abattement sur la valeur locative ?	465-77
Application de la méthode par appréciation directe	465-78

B - Méthode par application directe

Détermination de la valeur vénale à retenir	465-80
Détermination du taux d'intérêt à retenir	465-82