

Les Echos

9 novembre 2005



Métiers > Juridique

DROIT - FISCALITE -

■ La notion d'établissement industriel redéfinie [09/11/05]

La méthode d'évaluation des locaux au regard de la taxe professionnelle et de la taxe foncière dépend de leur affectation, industrielle ou commerciale.

BETTY TOULEMONT ET HERVÉ ZAPF (*)

Alors que les immeubles dits industriels sont évalués en fonction de la méthode comptable, prévue à l'article 1499 du Code général des impôts et donc à partir du prix de revient des immobilisations de l'entreprise, les immeubles dits commerciaux sont en pratique actuellement évalués à 98 % en fonction de la méthode par comparaison, prévue à l'article 1498 du même code et consistant à déterminer la valeur locative des immeubles en fonction de locaux communaux référencés comme types en 1970.

La notion d'établissement industriel, non définie par le Code général des impôts, suscitait des difficultés d'appréciation jusque-là imparfaitement résolues par la jurisprudence.

En effet, pour déterminer la nature industrielle ou commerciale d'un immeuble, la jurisprudence retenait deux critères, tenant d'une part à la nature industrielle (transformation, fabrication, réparation, etc.) de l'activité exercée et, d'autre part, à l'importance des moyens techniques mis en oeuvre.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt « Entrepôts frigorifiques de Cabannes » du 15 octobre 1997, avait ainsi annulé un arrêt d'appel qui s'était fondé sur la seule nature des opérations effectuées sans tenir compte de l'importance des moyens techniques mis en oeuvre.

Restait cependant en suspens la question de savoir si ces deux critères devaient être appliqués cumulativement ou alternativement, ce qui créait d'importantes incertitudes, notamment pour les grands centres de stockage, dont l'activité, sans être par nature industrielle, exige parfois le recours à un matériel technique important.

L'enjeu était ainsi de délimiter le champ d'application de l'article 1499, relatif aux établissements industriels, qui aboutit généralement à des impositions plus élevées que celles réalisées en application de l'article 1498 propre aux immeubles commerciaux.

Dans un arrêt « Société des pétroles Miroline » du 27 juillet 2005 relatif à un important centre de stockage de produits pétroliers, et rendu sur les conclusions contraires de son commissaire du gouvernement, Laurent Olléon, le Conseil d'Etat vient de clarifier sa position sur ce sujet.

La haute juridiction a en effet considéré que revêtent un caractère industriel, au sens de l'article 1499 du Code général des impôts, les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en oeuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant.

Méthode d'évaluation obsolète

En l'espèce, le Conseil d'Etat a annulé l'arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Nantes qui avait admis le caractère commercial du centre de stockage pétrolier en se fondant sur la seule nature de l'activité exercée et avait en conséquence prescrit l'évaluation de celui-ci en application de l'article 1498 précité.

Le Conseil d'Etat entend donc clairement faire prévaloir le critère de l'importance des moyens utilisés sur celui de la nature de l'activité exercée.

Désormais, des immeubles dans lesquels absolument aucune activité de nature industrielle n'est exercée pourront être qualifiés d'industriels au regard de la taxe professionnelle et foncière !

Le Conseil d'Etat manifeste ainsi clairement sa volonté de ne pas restreindre le champ d'application de l'article 1499 du Code général des impôts, relatif aux établissements dits industriels, et, corrélativement, de ne pas accroître démesurément celui de l'article 1498, relatif aux immeubles dits commerciaux.

On peut cependant s'interroger sur l'appréciation que feront les juges du fond de la notion de « prépondérance » du rôle du matériel technique pour la réalisation d'une activité ; il n'est pas certain que la sécurité juridique des contribuables en soit renforcée, bien au contraire.

Par exemple, les chariots élévateurs sont certes indispensables à la réalisation d'une activité de stockage, mais doivent-ils pour autant être considérés comme jouant un rôle prépondérant dans l'exercice de cette activité ?

En tout état de cause, le Conseil d'Etat a probablement voulu tirer les conséquences du caractère parfaitement obsolète de la méthode d'évaluation des immeubles commerciaux, qui se fonde sur une situation existant au 1er janvier 1970 et aboutit fréquemment à des évaluations notablement moins élevées que celles de l'article 1499 fondées sur le prix de revient des immobilisations.

Cet arrêt aura ainsi le mérite de démontrer par l'absurde la nécessité, déjà soulignée par M. Olivier Fouquet, président de la section des finances du Conseil d'Etat, dans son rapport sur la réforme de la taxe professionnelle, de procéder enfin à la refonte des évaluations foncières de 1970.

(*) Avocats associés, société d'avocats PDGB.