

ORDRE DES AVOCATS DE PARIS ACTUALITE EN FISCALITE LOCALE

Cet automne, les feuilles d'impôts tombent toujours aussi lourdement

Le 13 décembre 2024

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

– LES IMPOTS A EXAMINER

- **Des impôts grevant les terrains et les immeubles**
 - La taxe foncière sur les propriétés non bâties
 - La taxe foncière sur les propriétés bâties
 - La TEOM
 - La CFE
- **Des impôts grevant l'activité**
 - La CVAE
 - L'IFER
- **Des impôts prélevés au profit des collectivités locales...**
 - Les communes et / ou EPCI
 - Les départements
 - Les régions
- **...Mais recouverts par l'Etat via ses services fiscaux locaux dispersés**
 - Pour les taxes foncières + TEOM : les PELP (Pôles d'Evaluation des Locaux Professionnels) ou CDIF (Centre Des Impôts Foncier) ou SDIF (Service des Impôts Foncier)
 - Pour la CFE + IFER : les SIE (Service des Impôts des Entreprises)
 - Pour la CVAE : DGE (Direction des Grandes Entreprises) ou SIE dont dépend le siège social

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

REPARTITION DES TAXES LOCALES

COMMUNES / EPCI	DEPARTEMENTS	REGIONS	AUTRES
TFPNB			
TFPB			
CFE			
TAXE HABITATION RS	DROITS DE MUTATION		
IFER (1519 B, C, D, F, G)	IFER (1519 D, F)		IFER (1519 B et C)
TAXE D'AMENAGEMENT			
			CVAE ETAT

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

LES PRINCIPES DE BASE

- Le fait générateur

- **En TF** : la taxe est due à compter de l'année suivant celle de l'achèvement ou de la réalisation définitive des travaux de gros œuvre des biens fonciers.
Elle est établie d'après la consistance de l'immeuble au 1^{er}/01 de chaque année d'imposition. C'est donc en fonction des immobilisations foncières existantes au 31/12/N-1 que la TFPB de l'année N sera établie.
- **En CFE** : la taxe est due à compter de l'année suivant celle de la création de l'établissement. Donc aucune CFE n'est due pour l'année de création de l'établissement même si celle-ci débute le 1^{er}/01.
La CFE est établie d'après les immobilisations foncières dont le redevable a disposé à la clôture de l'avant dernier exercice comptable ou si l'exercice coïncide avec l'année civile, au 31/12 de l'avant dernière année. Une exception à ce principe : pour les deux premières années d'imposition à la CFE, celle-ci est établie d'après les immobilisations foncières dont le redevable a disposé au 31/12 de sa première année d'activité y compris si l'exercice comptable n'est pas calé sur l'année civile.
- **EN IFER** : la taxe est due à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle intervient la date de premier couplage au réseau.
Donc aucun IFER n'est dû pour l'année du premier couplage au réseau.
- **En CVAE** : la taxe est due à compter de l'année suivant celle du début de l'activité. Donc aucune CVAE n'est due pour l'année de création de l'activité.
Toutefois, il existe une dérogation à ce principe **en cas d'apport, de cession d'activité, de scission d'entreprise ou de TUP** : la société bénéficiaire ou cessionnaire est redevable de la CVAE quand bien même elle n'exerçait aucune activité au 1^{er}/01 de l'année de l'opération.

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

LES PRINCIPES DE BASE

- **Le redevable**

En TF : C'est le propriétaire au 1^{er}/01 de l'année d'imposition.

- **Exceptions** : en cas de **bail emphytéotique, bail à construction, bail réel solidaire, bail à réhabilitation, autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel, démembrement de propriété** : Dans ces cas le redevable, c'est le preneur du bail, le bénéficiaire de l'autorisation, l'usufruitier
- En cas de cession de l'immeuble en cours d'année : la TF reste appelée pour l'année entière au nom du propriétaire au 1^{er}/01 mais possibilité de refacturation prorata temporis si clause contractuelle en ce sens dans l'acte de vente
- **ATTENTION** : la mutation cadastrale ie la mise à jour du cadastre est subordonnée à l'enregistrement de l'acte notarié

En CFE : C'est la personne physique ou morale qui exerce l'activité professionnelle au 1^{er}/01 de l'année qui est imposable, c'est-à-dire celle qui dispose à titre privatif et exclusif des terrains et bâtiments pour l'exercice de son activité.

- La taxe est due pour l'année entière
- En cas de cessation d'activité dans l'établissement en cours d'année, réduction prorata temporis possible sauf en cas de cession ou de déménagement de l'activité
- En cas de changement d'exploitant en cours d'année, l'ancien exploitant reste redevable de la CFE pour l'année entière. En cas de changement au 1^{er}/01, le nouvel exploitant est imposable pour l'année du changement sur les bases relatives à l'activité de son prédécesseur

En CVAE : La CVAE est due par toute personne physique ou morale qui exerce en France une activité située dans le champ de la CFE et dont le chiffre d'affaires hors taxe excède le seuil de 152.500 €.

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

LES PRINCIPES DE BASE

- Les délais de reprise de l'Administration

- **En TF** : L'Administration fiscale dispose d'un délai de reprise d'un an (ie redressement possible sur N et N-1 via un rôle supplémentaire) – **Article L 173 du LPF**

Toutefois, en cas d'absence ou d'insuffisance d'imposition liée à une **omission** ou **insuffisance** déclarative, l'Administration fiscale dispose, à toute époque, du droit de redresser et ce, sur une base égale au nombre d'années omises sans pouvoir être plus que quadruplée. Combinaison des **Articles L 175 du LPF et 1508 du CGI**

Dans cette situation, l'Administration procède à la mise en recouvrement d'un rôle particulier de TFPB avec les taux d'imposition de l'année N dont la base peut correspondre, au maximum, à 4 fois la base omise.

Afin d'éviter la procédure du rôle particulier : toute déclaration de TF doit être envoyée à l'Administration fiscale en lettre recommandée avec AR.

- **En CFE** : L'Administration fiscale dispose d'un délai de reprise de trois ans (ie redressement possible sur N, N-1, N-2 et N-3 via des rôles supplémentaires) – **Article L 174 du LPF**
- **EN IFER** : Le délai de reprise est identique à celui applicable en CFE - **Article L 174 du LPF**
- **En CVAE** : L'Administration fiscale dispose d'un délai de reprise de trois ans (ie redressement possible sur N, N-1, N-2 et N-3 via des avis de mise en recouvrement) – **Article L 174 du LPF**

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

LES PRINCIPES DE BASE

- Le délai de réclamation

- **En TF** : La réclamation doit être présentée à l'Administration fiscale avant le 31/12 de l'année suivant celle de la mise en recouvrement de l'avis d'imposition contesté. La date de mise en recouvrement figure sur chaque avis d'imposition. **Article R* 196-2 du LPF**
Lorsque le contribuable a fait l'objet d'une procédure de reprise ou de rectification de la part de l'Administration fiscale, il dispose d'un délai égal à celui de l'Administration pour présenter sa réclamation. **Article R*196-3 du LPF**
- **En CFE** : Les règles sont identiques à celles applicables en TFPB – **Article R*196-2 et R*196-3 du LPF**
- **EN IFER** : Les règles sont identiques à celles applicables en CFE – **Article R*196-2 et R*196-3 du LPF**
- **En CVAE** : La réclamation doit être présentée à l'Administration fiscale avant le 31/12 de l'année suivant celle du versement de l'impôt contesté apprécié en fonction de la date de liquidation du solde – **Article R 196-2 du LPF**
Lorsque le contribuable a fait l'objet d'une procédure de reprise ou de rectification de la part de l'Administration fiscale, il dispose d'un délai égal à celui de l'Administration pour présenter sa réclamation. **Article R*196-3 du LPF**
- **A NOTER** : c'est au contribuable qu'incombe la charge de la preuve du dépôt de sa réclamation dans le délai légal. Aussi toute réclamation doit être envoyée en lettre recommandée avec AR. En cas de réclamation par voie électronique via l'espace fiscal personnel, une copie d'écran de l'envoi de la réclamation doit être conservée.

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

LES PRINCIPES DE BASE

- **Le déroulement du contrôle fiscal ou de la vérification de comptabilité**
 - **2 types de contrôles fiscaux en matière de Fiscalité locale :**
 - **Le contrôle sur pièces dans les bureaux de l'Administration SANS opérations sur place :** Le contribuable n'est pas informé en amont. Ni en aval si le contrôle n'a donné lieu à aucun redressement
 - **Le contrôle ou la vérification de comptabilité AVEC opérations sur place :**
 - Le contribuable reçoit en R-AR un « avis de vérification » qui l'informe des impôts et années objets du contrôle, de la date de la 1^{ère} visite, de l'identité des interlocuteurs, des droits et garanties du contribuable vérifié
 - Possibilité d'une vérification de comptabilité informatisée avec une procédure très encadrée (notamment en termes de délais) pour la remise et le traitement des données
 - **ATTENTION : un point commun pour les propositions de rectification en TF, CFE et IFER (mais pas en CVAE) :**
 - La procédure de redressement contradictoire n'est pas applicable
 - Donc un formalisme allégé mais des réflexes à conserver
 - **A la suite d'une « proposition » de rectification :**
 - Si redressement : le Service fiscal notifie par lettre R-AR au contribuable sa « proposition » de rectification et ouvre au contribuable un délai de réponse de 30 jours pour produire des observations
 - Il est courant que ce courrier soit un courrier d'une page avec une phrase sibylline suivie d'une « Fiche d'imposition détaillée » ne valant pas avis d'imp°, qui ne permet pas de comprendre les motifs de droit et de fait du redressement annoncé
 - Nous vous invitons à répondre, en LETTRE R-AR, dans le délai de 30 jours pour solliciter toutes les explications et détails des calculs ou chiffrages aboutissant aux rectifications notifiées
 - La circonstance que le contribuable ne demande pas d'explication ou ne réponde pas à la proposition de rectification, ne signifie pas qu'il acquiesce
 - Le contribuable disposera, à réception de l'avis d'imposition et dans le délai légal de réclamation (cf. slide suivante), du droit de réclamer contre cette imposition

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

LES METHODES D’EVALUATION DES BIENS FONCIERS CONSTITUTIFS D’UN ETABLISSEMENT INDUSTRIEL : **La méthode comptable – Art 1499 CGI**

Prix de revient d’origine brut des biens fonciers à l’actif de la société (à l’année de raccordement) x 4% (depuis 2021 / avant 2021 : 8%)
= Valeur Locative Foncière (VLF) de l’année de raccordement
x coefficient légal d’actualisation (*)
= Valeur Locative Foncière (VLF) actualisée

(*) Les coefficients légaux d’actualisation permettent de ramener la valeur locative initiale à la valeur locative de l’année d’imposition en cours. Cela étant, il n’y a pas d’actualisation des deux premières années, on commence donc que ce soit en taxe foncière ou en CFE à actualiser à partir de l’année n +3 (article 1518 bis du CGI). Les coefficients sont fixés chaque année dans la loi de finances de décembre, le coefficient cumulé peut être utilisé.

En TF

x abattement de 50%
= Revenu cadastral = base imposable sur avis d’imposition
x Taux d’imposition global (hors TEOM car exonération des établissements industriels)
= Cotisation de Taxe foncière sur les propriétés bâties
x 1,03 et 1,09 (=9% de frais de gestion pour les Taxes spéciales et 3% pour les autres collectivités)
= Cotisation de Taxe foncière sur les propriétés bâties à payer

En CFE

x 70% car abattement de 30%
= Valeur locative foncière des biens passibles de CFE
x Taux d’imposition global
= Cotisation de CFE
x 1,03 et 1,09 (=9% de frais de gestion pour les Taxes spéciales d’équipement et 3% pour les autres collectivités)
= Cotisation de CFE à payer
à laquelle il convient d’ajouter la cotisation de la Taxe pour frais de Chambres de commerce et d’industrie (Taxe CCI) égale à Valeur locative foncière des biens passibles de CFE x taux de la Taxe CCI x 1,09 (9% de frais de gestion)

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

LES METHODES D’EVALUATION DES BIENS FONCIERS CONSTITUTIFS D’UN ETABLISSEMENT NON INDUSTRIEL : La méthode de la grille tarifaire Art 1498-I et II CGI

Surface du terrain

x éventuellement coefficient de pondération x éventuellement coefficient de localisation

x prix au m² de la grille tarifaire (mise à jour chaque année)

= Valeur Locative Foncière (VLF) actualisée à l’année d’imposition

En TF

x abattement de 50%

x coefficient de neutralisation (*)

= Revenu cadastral neutralisé = base imposable sur avis d’imposition

x Taux d’imposition global (hors TEOM car exonération des établissements industriels et terrain est industriel)

= Cotisation de Taxe foncière sur les propriétés bâties

x 1,03 et 1,09 (=9% de frais de gestion pour les Taxes spéciales et 3% pour les autres collectivités)

= Cotisation de Taxe foncière sur les propriétés bâties à payer

(*) Les coefficients de neutralisation sont propres à chaque collectivité bénéficiaire de la Taxe foncière sur les propriétés bâties et de la CFE. Ils sont différents en TFPB et CFE et disponibles sur le site Internet « impots.gouv.fr ».

En CFE

(pas d’abattement de 30%)

x coefficient de neutralisation (*)

= Valeur locative neutralisée des biens passibles de CFE

x Taux d’imposition global

= Cotisation de CFE

x 1,03 et 1,09 (=9% de frais de gestion pour les Taxes spéciales d’équipement et 3% pour les autres collectivités)

= Cotisation de CFE à payer

à laquelle il convient d’ajouter la cotisation de la Taxe pour frais de Chambres de commerce et d’industrie (Taxe CCI) égale à Valeur locative foncière des biens passibles de CFE x taux de la Taxe CCI x 1,09 (9% de frais de gestion)

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Le nouveau Gouvernement a annoncé des bouleversements en matière de fiscalité locale !!!

En fait, y a-t-il un pilote dans l'avion ?

- **La suppression de la CVAE à nouveau en question !!!**
- **La CVAE va être maintenue en l'état au taux de 0,28% ?**
 - **Tout est possible nous aurions pu avoir une augmentation à 0,75% comme le propose Mr Coquerelle**
 - **En revanche, un maintien de la CVAE avec un taux trop bas est contreproductif par rapport aux coûts de gestion et de collecte par la DGFIP**
 - **Et puis ce n'est plus un impôt local puisque la CVAE est perçue par l'Etat qui a déjà compensé les collectivités locales avec une part de la TVA**
- **Il résulte des derniers arbitrages (article 15) que :**

La trajectoire initiale de baisse des taux prévue de 2025 à 2027 est décalée de trois ans, soit de 2028 à 2030, et le taux de 2024 est reconduit pour les années 2025 à 2027.

Les taux d'imposition à la CVAE sont maintenus pour les années 2025 à 2027 à leur niveau de 2024, soit, pour le taux maximal, 0,28 %. Ce taux sera ensuite abaissé à 0,19 % en 2028, 0,09 % en 2029, et la CVAE sera totalement supprimée en 2030.

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

- **La suppression de la CVAE est reportée dès lors :**
- **1. Abaissement du taux de plafonnement en fonction de la valeur ajoutée**

L'abaissement du taux du plafonnement de la contribution économique territoriale en fonction de la valeur ajoutée est reporté et ajusté en conséquence.

Le taux du PVA s'établirait à 1,531 % de 2025 à 2027 puis serait ramené à 1,438 % en 2028 et 1,344 % en 2029, puis 1,250 % pour les années suivantes pour plafonner la seule CFE.

- **2. Augmentation du taux de la taxe additionnelle à la CVAE affectée à CCI France**

Le report de la suppression de la CVAE influencera également l'évolution du taux de la taxe additionnelle à la CVAE affectée à CCI France.

Le taux de la taxe additionnelle à la CVAE affectée à CCI s'établirait à 9,23 % de 2025 à 2027 puis serait ramené à 13,84% % en 2028 et 27,68 en 2029. La taxe serait supprimée en 2030.

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la CVAE: Quelles sont les évolutions jurisprudentielles à retenir au regard du calcul de la valeur ajoutée

- [CE 9ème-10ème ch. 12 décembre 2023 n°470624](#), min. c/ Sté Eqiom Bétons
- [CE 8ème-3ème ch. 21 décembre 2023 n°469209](#), Sté Dufry France,
- Pour le calcul de la valeur ajoutée, les sommes versées en contrepartie :
 - - d'une **prestation accessoire** à la mise à disposition de biens corporels ont le caractère de loyers (distinction à opérer entre la prestation de transport et la location avec chauffeur)
 - - d'une **prestation distincte** qui reste déductible (cas d'une redevance d'occupation du domaine public)
 - *Rappel :*
 - [CAA Paris 28 juin 2023 n° 21PA00182](#), 21PA02999 et 21PA05170, min. c/ Sté de distribution aéroportuaire
 - [CAA Paris 28 juin 2023 n° 22PA00735](#) et 22PA00736, Sté Concessions Gares France

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la CVAE : Quelles sont les évolutions jurisprudentielles à retenir au regard du calcul de la valeur ajoutée

- **Les juridictions persistent à juger les pénalités sur marchés comme constituant des charges exceptionnelles !!!!!**
- La CAA de Paris, 27 juin 2024, n°23PA05374, SASU CANDIA, rappelle ce principe
- *« Toutefois, il est constant qu'est applicable la rédaction expresse du plan comptable général selon laquelle les pénalités sur marchés constituent des charges exceptionnelles sans mode alternatif de comptabilisation en " autres charges courantes ". Si ce classement comptable ne peut faire obstacle à ce que des éléments de charge d'exploitation puissent être qualifiés de charge de gestion courante pour la détermination de l'assiette de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises eu égard notamment à leur caractère récurrent, les pénalités en cause, qui doivent être qualifiées de pénalités sur marchés, sont appliquées à titre de sanction de stipulations contractuelles convenues entre la requérante et ses clients en cas de retard ou de défaut dans l'exécution des contrats (retards de livraison, rupture de stock, défaut de qualité, etc.). Si la SASU Candia soutient qu'eu égard à leur récurrence, ces pénalités constituent un élément de son modèle économique dépourvu de caractère exceptionnel, la circonstance qu'elle sont appliquées à plusieurs milliers d'opérations par an n'est pas à elle seule suffisante pour leur conférer la qualité de charge de gestion courante, eu égard à leur objet et au volume d'opérations effectué par la requérante, qui vend sa production industrielle de lait et de produits frais auprès de centrales d'achat en gros. »*

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

- **La suppression de la CVAE est reportée dès lors :**
- **L'impact de l'entrée en vigueur des nouveaux états financiers était donc attendu :**
- **L'ANC a approuvé le 4 novembre 2022 (2022-06) le règlement relatif à la modernisation des états financiers applicable à compter de 2025, et éventuellement en 2024,**

Le nouveau règlement modifie la définition du résultat exceptionnel se limitant :

- **aux évènements majeur et inhabituel, sachant que :**
 - **un évènement majeur est celui qui peut influencer le jugement,**
 - **Un évènement est inhabituel s'il est sans lien avec l'exploitation normale et courante de l'entité**
 - **aux écritures purement fiscales (tels que les amortissements dérogatoires)**
- **Le règlement prévoit la suppression des transferts de charges**
 - **Qui devra continuer à déterminer sa valeur ajoutée pour le plafonnement de la CFE si la CVAE disparaît ?**
 - **Quelques industriels qui seront éligibles au mécanisme du plafonnement (article 1647 B sexies du CGI)**

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Le nouveau Gouvernement a annoncé des bouleversements en matière de fiscalité locale !!!

- La réforme des valeurs foncières des locaux d'habitation encore une fois repoussée à 2028 !!!!!
- Attention ce report n'est pas sans impact pour les locaux commerciaux
 - Plusieurs mesures comme la neutralisation perdurent tant que la révision des locaux d'habitation n'est pas faite
 - Le sort du planchonnement à compter de 2026 va forcément devoir être examiné

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Le bulletin statistique de la taxe foncière 2023 a été publié en 2024 - Que doit-on en retenir ?

- La taxe foncière augmente !!! C'est une surprise.
- **J'ai l'impression que dans ce bulletin le rédacteur s'étonne presque de l'augmentation trop importante de la taxe frappant les locaux d'habitation par rapport à celle appliquée aux locaux commerciaux.**
- **Si la taxe foncière a augmenté de 9,7 % en 2023 c'est en raison de :**
 - pour 60 % du fait de l'actualisation des valeurs foncières de 7,1%
 - pour 30 % de l'augmentation des taux d'imposition
 - pour 10 % au titre des nouveaux immeubles
- **C'est occulter le fait que le Législateur a refusé de limiter le taux d'actualisation des valeurs foncières applicable aux logements et aux locaux industriels, fixé à 7,1%**
- **Le constat selon lequel la valeur des locaux commerciaux a moins augmenté tient au fait que pour ces derniers, l'actualisation est dictée par l'évolution réelle des loyers retracés dans les déclarations DECLOYERS. A cet égard, l'administration confirme que l'actualisation moyenne des locaux commerciaux n'a été que de 0,9%**
- **L'évolution des taux d'imposition est en revanche uniforme sur la commune d'implantation quelle que soit la nature des immeubles. Pour ceux qui l'auraient oublié, je rappelle l'augmentation de 52% appliquée en 2023 sur Paris.**

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Les constats en taxe foncière après l'émission des rôles 2024

- A réception des avis de taxe foncière les contribuables ne semblent pas avoir eu de surprises.
- **Si la valeur foncière des logements et des locaux industriels a augmenté de 3,9 % en 2024, celle des locaux commerciaux non industriels demeure quasi stable avec en moyenne une augmentation de moins de 1,5 %.**
- **C'est en raison :**
 - De la stabilité des loyers que les locataires ont mentionnés dans les DECLOYERS qu'ils ont adressés
 - Et des faibles augmentations des taux
- **Eu égard au mode de détermination de l'actualisation (coefficient novembre N-2 / coefficient novembre N-1), nous sommes sur une tendance d'un ratio qui serait de l'ordre de 1,8 % à fin octobre 2024. nous pouvons donc espérer que le taux de revalorisation 2025 n'excédera pas 2%**
- **Attention à la tentation de certaines collectivités de modifier ou surtout d'instaurer des coefficients de localisation sans justification d'un changement d'environnement des parcelles ou sections cadastrales concernées.**

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Locaux commerciaux non industriels : la révision sexennale des locaux professionnels se fait attendre (article 1498 du CGI)

Enfin, il semble qu'à ce jour les travaux qui devaient être engagés entre la DGFIP et les organisations professionnelles n'ont pas eu lieu

Les Services étaient en ordre de marche. Il m'a été indiqué que ces derniers n'attendaient plus que la décision politique pour lancer les travaux.

Les changements politiques (dissolution et complication pour former un nouveau gouvernement) n'aident pas.

- **Il faut noter que les collectivités locales n'apprécient pas la faiblesse des augmentations des valeurs locatives contenues dans les grilles tarifaires**
- **Globalement, le système fonctionne parfaitement et il serait hasardeux de tout complexifier.**

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Locaux commerciaux non industriels : la révision sexennale des locaux professionnels se fait attendre (article 1498 du CGI)

Reste à gérer le sort du planchonnement

A ce titre, le projet de Loi de Finances pour 2025 (article 16) contient une nouvelle mesure de clarification.

- Une « **modification technique** » serait apportée à l'article 1518 A quinquies du CGI pour établir un « planchonnement » figé calculé selon la situation des locaux au 1er janvier 2017.

Cette disposition vise à faire échec aux deux décisions du 3 avril 2024, n° 474735 et 474736 (Leroy-Merlin et Carrefour), par lesquelles le Conseil d'État a considéré que le planchonnement, n'est pas figé en, 2017, mais que la valeur locative révisée employée pour le déterminer doit être recalculée chaque année.

Seules les réclamations adressées avant le 10 octobre 2024, pourraient être accueillies favorablement

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Locaux commerciaux non industriels :

Les limites des catégories actuelles et les nécessaires améliorations du dispositif par la DGFIP dans le cadre de la révision sexennale qui se fait attendre

- **Certaines catégories s'avèrent inadaptées telles que**
 - **HOT 5 villages de vacances**
 - **DEP 5 silos horizontaux !!!!! mais pas les silos verticaux ???**
 - **L'évaluation foncière des locaux affectés au coworking ou au coliving**
- **Une gestion dans un seul sens des opérations des restructurations lourdes d'immeubles**
 - **Dès lors que les murs sont conservés, l'administration rechigne à admettre que le terrain relève de la seule taxe foncière sur les propriétés non bâties**
 - **Pourtant la jurisprudence l'admet dès lors que les destructions affectant le gros œuvre rendent l'immeuble inutilisable dans son ensemble**

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Pour les locaux d'habitation :

La réforme des valeurs foncières sera-t-elle mise en œuvre ? – Rappel des archaïsmes des évaluations actuelles

- 8 catégories
- Des équivalences superficielles
- Des tarifs d'évaluation au 1^{er} janvier 1970

Les difficultés d'évaluation des Résidences senior ou résidences étudiantes et le coliving

- Refus des services de qualifier ces surfaces de logements
- au profit d'une qualification en locaux commerciaux dès lors qu'au moins 3 des 4 services TVA sont proposés – Maintien du critère malgré la censure du CE en TVA

L'exonération de taxe foncière de 5 ans en cas de transformation de bureaux en logements

- Exonération à ne pas oublier
- Mais sur délibération de la collectivité locale
- Implique une transformation en logements (article 1496 du CGI) et non en hébergement commerciaux

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Apprendre à appréhender GMBI :

Une déclaration incontournable pour les taxes d'urbanismes : Nouvelles modalités déclaratives (déclarations, dates, GMBI) liées aux modifications suivantes :

- L'exigibilité de la taxe d'aménagement est renvoyée à la date d'achèvement des opérations imposables. Cette date s'entend de la date de réalisation définitive des opérations au sens du I de l'article 1406 du CGI ;
- Des améliorations nécessaires : car en cas de situations complexes, il va falloir continuer en format papier
- Ne s'applique pas aux locaux industriels, si ce n'est pour indiquer la date d'achèvement
- Les déclarations des éléments nécessaires à l'établissement de la taxe sont à réalisées dans les quatre-vingt-dix jours de l'achèvement pour les projets portant sur la création de surfaces inférieur à 5000 m². Pour les projets ayant une surface taxable de plus de 5000 m², qui acquitteront les taxes dues selon un système d'acomptes, les déclarations doivent être souscrites avant le septième mois qui suit celui de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Apprendre à appréhender GMBI :

Une déclaration incontournable pour le propriétaire de locaux d'habitation d'identifier l'occupant du logement

- Recensement des anomalies dans les déclarations (parfois très anciennes) des locaux d'habitation en prévision de la révision des valeurs locatives prévue initialement en 2026 et repoussée en 2028;
- Gérer la taxe d'habitation :
 - cas des exonérations totales : résidence principale du locataire / occupant ;
 - émission des rôles de TH : cas des résidences secondaires;
 - émission de la taxe sur les logements vacants (TLV ou THLV) au nom du propriétaire selon la zone d'implantation du logement (zone tendue / certaines communes ou EPCI)
- Des améliorations nécessaires : défauts liés à l'extrême simplification

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant les évaluations comptables propres aux locaux industriels

- **Une définition qui reste aléatoire selon les circonstances**
 - Article 1500 du CGI : outillage (compte 215) d'une valeur d'origine d'au moins 500 K€
 - Rôle prépondérant dans l'activité exercée
- **La gestion très comptable des immobilisations foncières dont le prix de revient est retenu pour la détermination de la valeur foncière des immeubles industriels**
 - Si le fichier des immobilisations n'est pas correctement tenu, c'est la porte ouverte à tous les redressements
 - Gérer les sorties c'est éviter de devoir s'expliquer sur les non-valeurs
 - Savoir distinguer les immobilisations foncières de celles qui ne le sont pas
- **Des mécanismes de plancher interdisant désormais toute évolution à la baisse de la valeur foncière**
 - Que reste-t-il du mécanisme de plancher prévu à l'article 1518 B du CGI
 - Attention aux rachats après un crédit-bail visé l'article 1499 OA du CGI
 - Attention aux réévaluations par refinancement

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant les évaluations comptables propres aux locaux industriels

Derniers commentaires sur le caractère spécifique des immobilisations (article 1382 11° du CGI)

- CE du 18 juin 2024, n°469128, Etablissement L Tessier
- Les cuves de **stockage passif** de plus de 100 m³ relèvent du foncier n'étant pas déplaçables par des moyens normaux
- En revanche, « *des panneaux d'isolation thermique des ateliers de fabrication, d'affinage et de stockage des fromages en litige, en relevant que les éléments produits par la société requérante n'étaient pas accompagnés d'explications détaillées et de photographies et n'établissaient pas que ces panneaux étaient spécifiquement adaptés aux activités susceptibles d'être exercées dans un établissement industriel, alors qu'il n'était pas contesté qu'ils étaient adaptés à l'activité industrielle particulière exercée dans cet établissement, qui nécessitait le maintien d'une température appropriée permettant une régulation des conditions de conservation thermique et hygrométrique dans le processus de fabrication et de transformation des fromages* »
- De même, est spécifique et donc non foncier « *le système de sécurité incendie était adapté à l'activité industrielle particulière exercée dans cet établissement, qui présentait des risques d'incendie accrus notamment par la nécessité de porter à haute température, pour procéder à leur pasteurisation, les matières premières utilisées dans le processus de fabrication et de transformation des fromages* »
- Dès lors, **les contraintes sanitaires justifient la spécificité des installations** et elles doivent être exclues de la base d'imposition de la TF et de la CFE en application du 11° de l'article 1382 du CGI.

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

L'obligation de couvrir d'ombrières photovoltaïques les parkings

Le Ministère de la transition écologique a publié un guide clarifiant les obligations imposant la couverture de parkings avec des parcs photovoltaïques imposée par l'article 40 de la loi ApER du 10 mars 2023 (2023-175)

Il a pour objet l'explication et l'illustration des obligations d'installer des dispositifs d'ombrage - dont dispositifs par des ombrières intégrant un procédé de production d'ENR - et de gestion des eaux pluviales sur les parcs de stationnement extérieurs, en l'application de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, est-il besoin de préciser pour le calcul des surfaces, de ne pas retenir les espaces verts, les espaces perméables et favorisant l'infiltration et certaines aires de manœuvres !!!!!

Gestion des exonérations en raison de contraintes techniques :

- Liées aux sols ou à leur inclinaison
- d'aggravation de risques naturel ou technologique ou de sécurité civile
- Liées à l'usage du parc rendant la couverture incompatible (usage multiple tel que culturel ou pour des engins hors normes)
- Liées au faible ensoleillement
- engendrant un coût excessif (la couverture est supérieure à 15% du coût total)
- Comme être à proximité de zones classées, site patrimonial remarquable

Existe aussi des exonérations temporaires liées à des zonages (PPA, ORT, OIN, OAP)

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la gestion de la CFE

- **Un rappel / une évidence :**
 - Une valeur foncière calculée comme en matière de taxe foncière
 - Sous réserve du décalage de deux ans et des différents coefficients
- **Les approximations en cas d'occupations multiples d'un immeuble.**
 - Définir comment la valeur foncière doit être répartie – de l'intérêt d'organiser l'immeuble en invariants distincts par occupation potentielle
 - Il faut être proactif et non laisser faire le SIE car l'administration adoptera des approximations au prorata des surfaces
- **La recrudescence du recours à la taxe sur les friches commerciales**
 - Problème des locaux vides en raison des difficultés du marché ou en raison du télétravail
 - Relève de la volonté de la collectivité locale qui désigne les immeubles à taxer – Arme de négociation ou d'intimidation !!!!

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la gestion de la CFE

Débat : Le cas des transferts d'établissements

- CAA de Toulouse, 28 mars 2024, n°22TL00645, société Carrefour Supply Chain :
- En cas de transfert d'activité de cet établissement, la CFE est due pour l'année entière par le redevable exerçant son activité au 1er janvier de l'année d'imposition.
- **En l'absence de justification de la cessation d'activité dans l'établissement de départ avant le 31 décembre de l'année du transfert**, le contribuable s'est retrouvé imposé l'année suivante dans les deux communes.
- **Un dossier de réclamation cela se prépare**

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la gestion de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

- **Une taxe de solidarité avec les ménages**
 - C'est une taxe et non une redevance : donc non liée aux services rendus
 - Donc la taxe est due même si l'entreprise doit faire appel à une entreprise privée pour la collecte et le traitement de ses déchets
 - La vacance n'est pas un critère d'exclusion de la taxe
 - Les contentieux sur la disproportion des taux subsistent
- **Obtenir une exonération ?**
 - qui ne tente rien n'a rien (article 1521 du CGI)
 - Attention un délai pour formuler sa demande très contraint (délibération avant le 1^{er} octobre N pour N+1)
 - Le recours à la redevance spéciale

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la gestion de la taxe d'habitation

- o **Le cas des locaux inoccupés et de la taxe sur les locaux vacants**
Un rattrapage grâce à GMBI
si le local est meublé, il n'est donc pas vacant !!!
- o **Le développement important des communes où la surtaxe sur les résidences secondaires s'applique**
ils ont ouvert la boîte de Pandore
Le 60 % n'est plus une exception
- o **Les organismes sans but lucratif rattrapés par la DGFIP**
Les collectivités locales et les associations sont des contribuables qui s'ignorent
Cela a conduit à la rédaction de plusieurs amendements examinés dans le cadre de la Loi de Finances pour 2025

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la gestion de la taxe annuelle sur certains locaux en Ile de France et la taxe sur les parkings

- o **Un maintien même en cas de restructuration lourde d'immeubles**
déconnexion étrange entre la TSB et la taxe foncière
Prise en compte des suppressions réelles de surfaces
- o **Détermination des surfaces taxables avec le cas des parkings**
seules les surfaces des places sont taxables – Exclure les circulations
notion d'annexion aux locaux taxables en TSB
- o **Le cas du coworking et du coliving**
dans quelle catégorie classer ces locaux ?
c'est le propriétaire qui déclare en fonction de la nature des biens loués

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la procédure d'imposition

- Le Conseil d'Etat rappelle une évidence (CE du 22 mai 2024, n°443522, SERMMA). En cas de dégrèvement que l'administration estime finalement accordé à tort, elle doit réémettre une nouvelle imposition dans le délai de reprise dont elle dispose,
- En l'espèce « *l'administration a par la suite entendu revenir sur ces décisions, au motif que le dégrèvement accordé au titre de la réduction des bases d'imposition avait pour effet de porter la cotisation foncière des entreprises due par la société à un montant inférieur à celui résultant du plafonnement en fonction de la valeur ajoutée, de sorte que le dégrèvement accordé au titre de ce plafonnement devait en réalité être remis en cause dans sa totalité.* »
- Pour remettre en cause les dégrèvements « *ont été prises le 3 janvier 2014 des décisions " annulant et remplaçant " celles du »*
- Le Conseil d'Etat rappelle que « *lorsque l'administration, saisie d'une réclamation en ce sens, prononce le dégrèvement d'une imposition, sa décision a pour effet d'annuler le titre fondant le paiement de cette imposition. Il s'ensuit que, lorsque l'administration estime ultérieurement avoir consenti un tel dégrèvement à tort, et sauf s'il y a compensation en application des dispositions de l'article L. 203 du livre des procédures fiscales, il lui appartient, après avoir averti le contribuable de la persistance de son intention de l'imposer, d'émettre un nouveau titre en vue de procéder au recouvrement des impositions qu'elle entend rétablir.* »

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la procédure d'imposition

- Le Conseil d'Etat précise la portée du délai spécial de réclamation (article R 196-3 du LPF)
- Dans une décision du 8 novembre 2024 (n°475302, ARIANESPACE) : En cas de redressement, le délai de réclamation est rouvert à la fois pour le rôle supplémentaire mais également pour les rôles primitifs au titre du seul établissement redressé.
- Si le redressement porte sur un établissement à cheval sur plusieurs communes, le délai est rouvert pour les rôles primitifs des communes concernées dans lors qu'elles appartiennent au même EPCI à fiscalité unique.
- En l'espèce « *Il résulte de la combinaison de ce qui a été dit aux points 3 et 5 que, lorsque l'administration fiscale, mettant en œuvre le pouvoir de réparation des erreurs ou omissions en matière de cotisation foncière des entreprises que lui confère l'article L. 174 du livre des procédures fiscales, rectifie l'imposition due dans les rôles d'une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale relevant du régime de la fiscalité professionnelle unique, le contribuable peut, dans le délai spécial de réclamation institué par l'article R. 196-3 de ce livre, présenter une réclamation relative aux cotisations supplémentaires mises à sa charge et à l'ensemble des cotisations primitives dues au titre de la même année dans les rôles des communes membres de cet établissement.* »

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la procédure devant les juridictions

Débat : Demande de médiation

- Le TA de Versailles a formulé une demande de mise en place d'une médiation:
- Le contentieux portait sur l'évaluation foncière d'un local commercial ayant fait l'objet d'un crédit-bail. Au titre de son assujettissement à la TSBCS des années 2017 à 2020, la société a contesté son imposition.
- En estimant que le litige est susceptible de trouver une solution amiable par voie de médiation, le juge a proposé aux parties de recourir à la médiation.
- La médiation : articles L213-1 à L213-10 du CJA - Les domaines de compétence de la médiation sont les matières relevant du plein contentieux, le terrain indemnitaire, l'avancement de fonctionnaires et les ouvrages publics illégalement implantés.
- Pour information, la DGFIP a refusé comme elle le fait généralement le recours à cette procédure. Cela peut s'avérer favorable au contribuable car le juge n'apprécie pas forcément ce refus.

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la procédure devant les juridictions

Droit aux intérêts moratoires en cas de dégrèvements

- Dans une décision du CE du 18 juin 2024, n°467542, ste NA PALI, la Haute Assemblée précise que :
- « *Les intérêts moratoires qu'elles prévoient ne sauraient en outre courir au titre d'une période antérieure à l'établissement de l'impôt correspondant, indépendamment de l'éventuel versement d'acomptes effectué en application des règles relatives au recouvrement de cet impôt.* »
- La Cour avait estimé que les intérêts moratoires devaient courir à compter de la date de versement des acomptes.
- Dès lors, le Conseil d'Etat conclut que :
- « *En statuant ainsi, alors qu'ainsi qu'il a été dit au point 2, les intérêts moratoires pouvant être obtenus sur le fondement de cet article ne pouvaient courir à raison d'une période antérieure à la liquidation du solde de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises dont le dégrèvement a été prononcé, la cour a commis une erreur de droit.* »

Ordre des Avocats de Paris – Actualité en fiscalité locale

Concernant la procédure devant les juridictions

Débat : dans quels cas s'applique le mécanisme du rôle particulier en taxe foncière (article 1508 du CGI)

- Le Conseil d'Etat rappelle le principe dans une décision du 18 juin 2024 n°473398, Natixis Lease Immo
- La Haute Juridiction précise que :
- « *Il ressort des énonciations du jugement attaqué que le tribunal administratif de la Guyane a jugé que l'administration fiscale avait pu émettre un rôle particulier, sur le fondement des dispositions précitées, à l'encontre de la société Natixis Lease Immo au titre du local en litige aux motifs, d'une part, que la déclaration prévue à l'article 1406 du code général des impôts en cas de constructions nouvelles n'avait pas été souscrite en 2009 et, d'autre part, que la société ne pouvait ignorer, au vu de ses avis d'imposition à compter de l'année 2010, qu'aucune taxe foncière sur les propriétés bâties n'avait été mise à sa charge pour ce local.* »
- « *En statuant ainsi, alors, d'une part, que la souscription de la déclaration prévue par l'article 1406 du code général des impôts et sa réception par l'administration fiscale le 21 décembre 2009 ressortaient des pièces jointes au mémoire en réplique présenté par la société requérante, enregistré au greffe du tribunal le 27 janvier 2023, et que, d'autre part, le second motif retenu était inopérant, le tribunal a respectivement dénaturé les pièces du dossier qui lui était soumis et commis une erreur de droit.* »

CMS Francis Lefebvre Avocats
2 rue Ancelle
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

T +33 1 47 38 55 00

CMS Francis Lefebvre Avocats, entité opérant sous la forme d'une société d'exercice libéral à forme anonyme (S.E.L.A.F.A.), est membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants. CMS EEIG n'assure aucun service auprès de la clientèle. Seuls les cabinets d'avocats membres offrent des prestations de services dans leurs ressorts géographiques respectifs. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats qui en est membre, sont des entités juridiques distinctes dont aucune n'a autorité pour engager les autres. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats membres sont responsables de leurs propres actes ou manquements et non de ceux des autres membres du groupement. L'utilisation de la marque « CMS » et du terme « cabinet » désigne certains ou la totalité des cabinets d'avocats membres, ou encore leurs bureaux. Consulter le site Internet cms.law/fl pour obtenir des informations complémentaires.

Implantations CMS : Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Anvers, Barcelone, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogota, Bratislava, Brisbane, Bristol, Bruxelles, Bucarest, Budapest, Casablanca, Cologne, Cúcuta, Dubaï, Dublin, Düsseldorf, Edimbourg, Francfort, Funchal, Genève, Glasgow, Göteborg, Hambourg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kiev, Leipzig, Lima, Lisbonne, Liverpool, Ljubljana, Londres, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mascate, Mexico, Milan, Mombasa, Monaco, Munich, Nairobi, Oslo, Paris, Pékin, Podgorica, Poznań, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyad, Rome, Santiago du Chili, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapour, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Tel-Aviv, Tirana, Varsovie, Vienne, Zagreb et Zurich.

cms.law/fl