



Marie-Bénédicte Pain



Lydie Bientz



Lucas Thieurmél

Taxe foncière sur les locaux professionnels : que vérifier, que contester ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties suit des règles différentes selon le type de local : habitation, professionnel ou industriel. Dans cette série de bulletins sur les taxes locales, nous vous proposons de revenir sur les règles applicables et les opportunités de contestation relatives à chacune de ces catégories de locaux.

Ce premier volet sera consacré aux règles applicables aux locaux commerciaux et professionnels et à l'identification des éléments clés du contentieux des taxes locales de ces propriétés.

I. Les règles de la taxe foncière des locaux commerciaux et professionnels

Quels sont les locaux concernés ?

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la taxe foncière des locaux commerciaux et professionnels a fait l'objet d'un changement du système d'établissement et de calcul de l'impôt : il s'agit de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP).

Ce nouveau système concerne :

- les locaux professionnels et commerciaux ;
- les locaux affectés à une activité professionnelle non commerciale ;
- les locaux meublés conformément à leur destination et occupés à titre privatif par des sociétés, associations et organismes privés et qui ne se voient pas appliquer la CFE.

Sont naturellement visés les locaux utilisés pour le commerce, mais également à titre de bureaux (y compris par les professions libérales), ou encore par des artisans (lorsqu'ils ne sont pas qualifiés d'établissements industriels).

Les collectivités et l'État peuvent également être concernés pour leurs locaux administratifs ; de même que les associations et organismes à but non lucratif, pour les locaux utilisés pour leur fonctionnement

II. L'opportunité de contester ses taxes locales

Quels éléments vérifier ?

Dans un certain nombre de cas, les informations retenues par l'administration pour l'établissement de la valeur locative peuvent être obsolètes ou erronées.

Un montant de taxe foncière anormalement élevé (ou faible) doit donc attirer l'attention des propriétaires de locaux professionnels et commerciaux : l'un des termes du calcul (surface pondérée ou catégorie) est peut être mal renseigné auprès du service.

La base imposable qui figure sur l'avis de taxe est également un élément important. Une base très élevée pour un local de taille normale est un indicateur que l'un des termes du calcul (la surface connue ou la catégorie de rattachement) est peut être erroné.

Lorsqu'un doute existe, il est possible de demander les documents qui servent de base au calcul afin de vérifier l'opportunité de réclamer.

Les règles de calcul de la valeur locative

Depuis 2017, la valeur locative de ces locaux a été révisée dans le cadre de la RVLLP.

Concrètement, la valeur locative correspond à la surface du local (éventuellement pondérée) à laquelle est appliqué un tarif au mètre carré.

Le tarif applicable est déterminé en fonction de la catégorie de rattachement du local (il en existe 39).

Or, la catégorie de classement d'un local (dont les tarifs peuvent varier du simple au triple) peut être déterminée de deux manières :

- Soit le local n'a connu aucun changement depuis 2017, et les services utilisent les informations qui étaient connues à cette date ;
- Soit sur déclaration du propriétaire (CERFA 6660-REV).

En effet, les propriétaires ont l'obligation de déclarer certains événements à l'administration (changement de destination ou d'utilisation, transformations, etc.).

Ces déclarations sont donc d'une importance capitale : elles déterminent la valeur locative du local.

Le cas particulier des biens en travaux

Les biens qui font l'objet de travaux importants peuvent, sous condition, être considérés comme des propriétés non bâties, peu ou pas taxées à la taxe foncière.

La jurisprudence procède à cette requalification lorsque le bien fait l'objet soit :

- de travaux de démolition avant reconstruction ;
- de travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation.

Ainsi, les entreprises propriétaires d'immeubles destinés à subir d'importants travaux de reconstruction ou de réhabilitation ont tout intérêt à faire procéder à une analyse fine de l'ampleur des travaux visant à déterminer si une requalification en propriété non bâtie est applicable.

Dans certains cas, les biens qui n'entrent pas dans ce cas de figure peuvent toujours faire l'objet d'un changement de catégorie le temps des travaux.

Quelques précisions

1. Comment contester ?

La taxe foncière, mise en recouvrement l'année de son exigibilité, ne peut être contestée que par le dépôt d'une réclamation contentieuse motivée en droit et en faits.

2. Quand contester ?

En matière de taxe foncière, les délais de réclamation des contribuables expirent le 31 décembre de l'année qui suit celle de la mise en recouvrement. Or, les taxes foncières sont établies par voie de rôle l'année même.

Ainsi, la taxe foncière 2022 peut être contestée jusqu'au 31 décembre 2023.

Il reste néanmoins des possibilités d'obtenir des dégrèvements sur des années antérieures.

Incidence sur la CFE

La valeur locative d'un local est également utilisée comme base pour la cotisation foncière des entreprises, due par les entreprises ou sociétés qui occupent des locaux passibles de taxe foncière.

Abréviations

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties

TFPNB : Taxe foncière sur les propriétés non bâties

RVLLP : Révision des valeurs locatives des locaux professionnels

CFE : Cotisation foncière des entreprises