

### P. 2. JURISPRUDENCE

#### ■ **Taxe professionnelle**

**P. 2.** La prise en compte de locaux dans l'assiette de la taxe professionnelle suppose-t-elle que l'assujetti dispose de ces locaux de manière privative ?

#### ■ **Taxe foncière**

**P. 3.** La qualification de cession d'établissement, au sens de l'article 1518 B du CGI, implique-t-elle une identité d'activité et de clientèle ?

**P. 4.** Comment doit s'appliquer, pour les locaux commerciaux, la règle de l'article 1517 du CGI qui pose le principe du constat annuel des changements de caractéristiques physiques et d'environnement des bâtiments lorsqu'ils entraînent une modification de plus d'un dixième de leur valeur locative ?

**P. 6.** Quelle définition donner à la notion d'usine pour l'application de l'article 1521 du code général des impôts qui exonère les usines de taxe d'enlèvement des ordures ménagères ?

### P. 7. CHRONIQUE BIBLIOGRAPHIQUE

### P. 9. L'OFFICIEL EN BREF



Directeur scientifique  
Pierre Collin

Consultant  
Jean-François Colle

ANALYSES EXPERTS  
13, rue de Londres – 75009 Paris  
Tél. : 01 44 82 20 20  
E-mail : info@grande-armee-conseil.com

Directeur de la publication  
Patrice Bougon

Dépôt légal : juin 2011

ISSN : en cours

Commission paritaire : en cours

Mise en page : Edita, Tours

Impression : Promoprint  
79, rue Marcadet – 75018 Paris

Abonnement : 190 € TTC  
Prix au numéro : 50 € TTC

## LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE (SUITE) : RÉVISION DES ÉVALUATIONS FONCIÈRES

Dans notre dernier numéro du BILE, nous n'avions pas évoqué les dispositions de l'article 34 de la Loi de Finances rectificative (LFR) pour 2010 qui organise la révision des valeurs locatives cadastrales (VLC) des locaux professionnels retenues pour l'assiette de la TF et de la CFE et de leurs taxes additionnelles.

Les VLC sont actuellement établies sur la base de règles qui, fixées en 1970, ne correspondent plus à l'état actuel du marché locatif. La révision permettra de revoir les valeurs de tous les biens avec des évaluations conformes au marché immobilier actuel, tout en simplifiant les règles de calcul.

Les résultats de cette révision seront incorporés dans les bases de l'année 2014 avec comme date de référence le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### ■ LOCAUX CONCERNÉS

Sont concernés par la révision les locaux commerciaux et biens divers visés à l'article 1498 du CGI, ce qui exclut les locaux industriels qui relèvent de la méthode dite comptable.

### ■ MODALITÉS D'ÉVALUATION DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Dans le nouveau système d'évaluation, la notion de locaux types est abandonnée au profit de l'institution d'une grille tarifaire.

À cet effet, un nouveau système de classification des locaux sera adopté. Ceux-ci seront classés par catégorie et à chacune d'elles correspondra un tarif au mètre carré. Cela permettra, d'une part, de supprimer la référence aux locaux-types et, d'autre part, de clarifier les modalités d'évaluation des locaux professionnels.

La classification sera réalisée par sous-groupes et catégories de locaux professionnels. Une nomenclature adaptée sera définie au niveau national.

Les secteurs d'évaluation seront déterminés à un niveau départemental, chaque secteur pouvant couvrir tout ou partie d'une ou de plusieurs communes. Chaque secteur correspondra à une zone homogène du marché locatif. Les tarifs seront donc fixés dans chaque secteur par catégories de locaux.

### ■ CALCUL DE LA NOUVELLE VALEUR LOCATIVE DE CHAQUE LOCAL

Il peut être décomposé en quatre étapes :

#### 1. Détermination de la surface pondérée

Cette surface est obtenue à partir de la superficie des différentes parties du local, réduite, éventuellement, au moyen de coefficients, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives. Les différentes parties du local seraient *a priori* scindées en 3 catégories :

- les surfaces principales du local ;
- les surfaces des parties secondaires couvertes ;
- les surfaces des parties secondaires non couvertes.

Les parties principales correspondent aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité. En principe, pour les locaux où s'exercent des activités commerciales ou assimilées, il s'agit des espaces de vente (y compris en sous-sol) ou des espaces accessibles à la clientèle (sanitaires accessibles au public, par exemple). Pour les bureaux, il s'agit des pièces de bureau, des salles de réunion, de réception, des sanitaires, des couloirs, des locaux de réserve...

Les parties secondaires couvertes correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible. Elles incluent les aires de stationnement et de parking couvertes qui sont rattachées au local. De sorte que pour les locaux où s'exercent des activités commerciales ou assimilées, il s'agirait des espaces de stockage ou des espaces non accessibles à la clientèle (réserves, chaufferies, arrière-boutiques, cuisines...). Pour les bureaux, il s'agirait des locaux techniques (armoires électriques ou de connectique informatique, locaux d'archives situés en sous-sol).

Les parties secondaires non couvertes correspondent à des surfaces à l'air libre sans toiture.

#### 2. Classement du local

Les critères de nature et de destination du local à évaluer permettront de le classer dans des groupes de locaux pro-

professionnels puis dans des catégories. Ces catégories sont, le cas échéant, classés par sous-groupes en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des locaux. Les sous-groupes et catégories de locaux seront fixés par décret en Conseil d'État.

Toutefois, les grilles des différentes catégories contenues dans les déclarations 6660 à remplir dans les départements tests nous fournissent une grille de lecture indicative.

Ainsi il y aurait 10 catégories :

- magasins et lieux de vente ;
- bureaux et locaux divers ;
- locaux de dépôts, ou de stockage et parc de stationnement ;
- ateliers et autres locaux ;
- hôtels et locaux assimilables ;
- établissements de spectacles, de sports et de loisirs ;
- établissements d'enseignements et locaux assimilables ;
- cliniques et établissements du secteur sanitaire et social ;
- établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable ;
- autres établissements.

Chaque catégorie contient des sous-groupes. À titre d'exemple, la catégorie hôtels et locaux assimilables distingue dans ces sous-catégories, les hôtels confort 4\*, 2 ou 3 \*, les standard 1 \*, les foyers d'hébergement, les centres d'accueil et les hôtels clubs vacances.

En cas de vacance du local, la catégorie à retenir correspond à la dernière affectation connue. Lorsqu'un local est utilisé pour plusieurs activités, la catégorie à retenir sera celle qui correspond à la plus grande surface.

### 3. Application du tarif de la catégorie concernée

Les tarifs par mètre carré sont déterminés à partir des loyers relevés auprès des propriétaires des locaux professionnels dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

En cas de loyers en nombre insuffisant, les tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation. À défaut, les tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux appliqués pour des locaux de la même catégorie ou, à défaut, du même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des loyers similaires.

### 4. Application éventuelle à la valeur locative d'un coefficient de situation

La valeur locative peut être affectée d'un coefficient de majoration (1,1 ou 1,15) ou d'un coefficient de minoration (0,9 ou 0,85) pour tenir compte de la situation de la propriété dans le secteur d'évaluation dans lequel elle se trouve.

**Méthodes alternatives d'évaluation.** Elles s'appliquent lorsque la méthode tarifaire n'est pas applicable en raison de la particularité des locaux :

- appréciation directe : par l'application d'un taux de 8 % à la valeur vénale de l'immeuble telle qu'elle serait constatée au 1<sup>er</sup> janvier 2012 ou de l'année de création du local si celle-ci est postérieure, ou si l'immeuble était libre de toute location ou occupation.

- reconstitution : cette méthode consiste à reconstituer la valeur vénale de l'immeuble en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence par comparaison avec celle qui ressort des transactions relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstitution à la date de référence dudit immeuble. Cette valeur peut se voir appliquer un coefficient de localisation vu ci-dessus.

## ■ MISE EN ŒUVRE DE LA RÉVISION

### 1. Procédure d'évaluation

Deux types de commissions sont instaurés dans chaque département. La **Commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels** est chargée de délimiter les secteurs d'évaluation, d'arrêter le classement des propriétés dans les sous-groupes et catégories, de fixer les coefficients de localisation et les tarifs de chaque catégorie. Elle devra consulter obligatoirement pour avis les commissions communales et intercommunales des impôts directs ; en cas de désaccord la **Commission départementale des impôts directs locaux** est également saisie. Les décisions des commissions pourront faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

### 2. Étape 1 : expérimentation

À compter de février 2011, une expérimentation a été menée dans 5 départements : Hérault, Bas-Rhin, Pas-de-Calais, Paris et Haute-Vienne, afin de permettre au Gouvernement de remettre un rapport au Parlement qui présentera un bilan global de la réforme envisagée.

En effet, cette expérimentation permettra de tester le bon fonctionnement de la révision envisagée et la bonne compréhension du système. Son objectif est également d'évaluer les effets de la future révision pour les contribuables et les collectivités.

Pour cela, les propriétaires de locaux professionnels situés dans ces départements ont dû déposer une déclaration 6660-REV-K.

Les contribuables devaient en premier lieu, affecter leur local à une catégorie, puis dans un second temps indiquer sa consistance. Si de prime abord, cette deuxième demande apparaissait simple, elle s'est révélée complexe et risquée pour les contribuables car peu expliquée.

### COMMENTAIRE

- Selon l'administration cette déclaration relevait d'une expérimentation et ne devrait pas être utilisée pour calculer la VLC. Il semble toutefois, que si celle-ci s'avérait

fort différente de celle devant être rédigée l'année prochaine dans le cadre de la révision foncière, l'administration pourrait s'en inquiéter.

### 3. Étape 2 : généralisation

La généralisation aura lieu en 2012, les propriétaires de locaux professionnels devront ainsi souscrire en 2012 une déclaration précisant les informations relatives à chacune de leurs propriétés. Le contenu de cette déclaration devrait être similaire à celui de la déclaration test, les modalités seront précisées par arrêté ministériel.

### 4. Étape 3 : intégration

Les valeurs locatives révisées seront prises en compte pour la première fois pour l'établissement des bases de l'année 2014, c'est-à-dire dans l'avis d'imposition 2014 pour la taxe foncière et dans l'avis de CFE en 2016.

Un coefficient de modération sera appliqué pour tenir compte de la seule révision des locaux professionnels, et ainsi afin de maintenir le poids respectif dans les bases des locaux professionnels et des locaux industriels.

**Mise à jour permanente.** Un dispositif d'actualisation permanente des VLC professionnelles est mis en place à compter de 2015. Seront ainsi mis à jour annuellement les tarifs sectoriels, et donc les valeurs locatives des locaux professionnels. Les coefficients d'actualisation seront eux aussi mis à jour annuellement.

**Obligations déclaratives.** Les obligations déclaratives imposées aux propriétaires sont étendues aux changements d'utilisation affectant un local. Les locataires de locaux professionnels seront tenus de faire figurer sur leurs déclarations de résultat les informations relatives aux locaux dont ils sont locataires au 1<sup>er</sup> janvier de l'année du dépôt de déclaration.

L'administration fiscale disposera d'un droit de communication opposable aux professionnels du secteur de l'immobilier dont l'activité concerne au moins en partie les locaux professionnels.

## BULLETINS OFFICIELS DES IMPÔTS

### ■ DÉCLARATION DES SALARIÉS (6-E-3-11)

Il pèse sur les entreprises entrant dans le champ d'application de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) une obligation déclarative conformément aux dispositions de l'article 1586 *octies* du CGI modifié. Dorénavant, les entreprises doivent déposer une déclaration n° 1330-CVAE qui mentionne, par établissement ou par lieu d'emploi situé en France, le nombre de salariés employés au cours de la période pour laquelle la déclaration est établie.

Ce dispositif a fait l'objet de commentaires administratifs dans le BOI 6-E-3-11 en date du 21 avril 2011.

**Dérogation.** Les entreprises qui exploitent un établissement unique et qui n'emploient pas de salarié exerçant leur activité plus de trois mois hors de l'entreprise sont dispensées d'indiquer dans la déclaration le nombre de leurs salariés.

**Notion de salariés.** Les salariés s'entendent de ceux qui sont titulaires d'un CDI ou CDD ou d'un contrat de mission pendant toute la période de référence ou simplement une partie de celle-ci supérieure à un mois. Ne sont pas déclarés les salariés expatriés et les salariés qui n'ont exercé aucune activité au cours de la période de référence.

**Décompte des salariés.** Chaque salarié est compté pour 1, quelles que soient la quotité de travail et la période d'activité.

**Lieu de déclaration des salariés.** Le salarié n'est déclaré au lieu d'emploi que dans l'hypothèse où il exerce son activité plus de 3 mois, y compris si l'entreprise ne dispose pas de locaux dans ce lieu d'emploi.

Le salarié exerçant son activité dans plusieurs établissements de l'entreprise ou lieux d'emploi est déclaré dans celui où la durée d'activité est la plus élevée.

Le salarié exerçant son activité dans plusieurs établissements ou lieux d'emploi pour des durées d'activité identiques est déclaré au lieu du principal établissement.

Le salarié exerçant son activité dans un ou plusieurs lieux d'emploi pour des durées d'au plus 3 mois est déclaré au niveau de l'établissement retenu ou qui serait retenu pour la déclaration annuelle des données sociales (DADS) transmises selon le procédé informatique de l'article 89 A du CGI dans lequel la durée d'activité est la plus élevée.

Lorsque le salarié est en situation de télétravail, s'il exerce à son domicile il est déclaré au niveau de l'établissement retenu pour la DADS comme ci-dessus, et s'il exerce dans une structure dédiée au télétravail il est déclaré au lieu de cette structure.

Pour les entreprises de transport, les effectifs affectés aux véhicules sont réputés être rattachés au local ou au terrain qui constitue le lieu de stationnement habituel ou, s'il n'en existe pas au lieu où ces véhicules sont entretenus ou réparés. À défaut, ces effectifs sont rattachés au principal établissement de l'entreprise.

Lorsque l'établissement au sein duquel sont employés un ou plusieurs salariés est situé sur le territoire de plusieurs communes, l'établissement doit être ventilé au prorata de sa valeur locative foncière, appréciée, le cas

échéant, avant abattement de 30 %, en plusieurs lieux correspondant aux différentes communes. Les salariés qui exercent leur activité dans l'établissement sont ensuite répartis entre ces lieux selon ce même prorata.

**Notion de lieu d'emploi.** Un lieu d'emploi s'entend de toute commune dans laquelle l'entreprise ne dispose d'aucun établissement au sens de l'article 310 HA de l'annexe II au CGI.

**Décompte de la durée d'exercice.** La durée d'exercice dans un lieu d'emploi situé hors de l'entreprise s'apprécie de manière continue de date à date. Il est tenu compte du travail effectif, lequel s'entend, outre des jours travaillés, des périodes d'absence assimilées à du travail effectif en application de l'article L. 3141-5 du code du travail qui sont inférieures à 2 mois.

**Date de dépôt.** La date limite de dépôt est fixée au 2<sup>e</sup> jour ouvré qui suit le 1<sup>er</sup> mai de l'année suivant celle au titre de laquelle la CVAE est due. Un délai de 15 jours supplémentaires est accordé en cas de télédéclaration. Initialement fixée au 4 mai, la date limite de dépôt est exceptionnellement reportée au 15 juin 2010.

## ■ L'ÉCRÈTEMENT TRANSITOIRE (6-E-4-11)

Le dispositif d'écêtement transitoire – officiellement, il est dénommé dégrèvement temporaire – prévu à l'article 1647 *quinquies* B a fait l'objet de deux instructions successives parues aux BOI 6 E-1-11 et 6 E-4-11 la seconde instruction datée du 18 mai 2011 venant rapporter la première. Pour rappel, ce dispositif prévoit que les nouvelles dispositions mises en place avec l'instauration de la contribution économique territoriale (CET) ne peuvent avoir pour conséquence de faire supporter plus de 110 % de l'ancienne taxe professionnelle (TP) aux contribuables en 2010. Le dégrèvement, de 100 % au titre de 2010, sera porté à 75 % en 2011, 50 % en 2012 et 25 % en 2013

**Champ d'application.** Le dégrèvement transitoire s'applique à toutes les personnes physiques ou morales, y compris les sociétés non dotées de la personnalité morale, assujetties à la CET, l'IFER, la taxe pour frais de CCI, la taxe pour frais de Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) ou à la taxe spéciale d'équipement. Il ne concerne que les personnes effectivement redevables, même partiellement, de la CET ou de l'IFER au titre de l'année d'imposition 2010.

Les entreprises qui, au titre de l'une des années d'imposition entre 2011 et 2013, ne sont pas redevables de la CET ou de l'IFER ne pourront pas bénéficier de ce dégrèvement pour l'année visée.

**Calcul.** Le dégrèvement transitoire est égal au produit d'un taux et de la différence positive (si elle est supérieure à 500 euros) entre :

– les cotisations réelles dues au titre de l'année 2010 ;

– 110 % des cotisations qui auraient été dues au titre de 2010 en l'absence de réforme, si la législation en vigueur au titre de 2009 s'était appliquée en 2010.

Sont ainsi distinguées les Cotisations réelles 2010 et les Cotisations théoriques 2010. Le calcul de cette différence pour 2010 restera valable pour les années 2011 à 2013, seul le taux est fonction de l'année.

**Les Cotisations réelles 2010** sont les cotisations dues au titre de 2010 et afférentes à la CET (CFE + CVAE), auxquelles s'ajoutent la taxe pour frais de CCI, la taxe pour frais de CMA et la taxe spéciale d'équipement ; elles sont diminuées des dégrèvements et crédits d'impôt accordés sur réclamation. Ces cotisations sont minorées ou majorées des éventuels correctifs établis au titre de l'année 2010.

**Les Cotisations théoriques 2010** sont celles qui auraient été afférentes à la TP, à la cotisation minimale assise sur la valeur ajoutée (VA) et aux taxes annexes et additionnelles si elles n'avaient pas été abrogées par la réforme.

**Imputation.** Le dégrèvement transitoire s'impute dans l'ordre sur les cotisations effectivement dues de CET (CFE puis CVAE) et d'IFER de l'année d'imposition. N'étant pas un crédit d'impôt, il ne peut donc donner lieu à restitution lorsque son montant est supérieur à celui de la cotisation concernée.

À noter que les soldes desdits impôts peuvent également être réduits du montant du dégrèvement transitoire attendu. De même, le montant des acomptes de CFE et d'IFER dues au titre des années 2011 à 2013 peut être réduit de la moitié du dégrèvement transitoire attendu.

Mais ces deux réductions sont effectuées sous la responsabilité du contribuable. En cas d'erreur de plus de 10 %, la majoration de 10 % prévue au 1<sup>er</sup> de l'article 1730 s'applique à la CFE et à l'IFER non payées dans les délais, après ordonnancement du dégrèvement transitoire.

**Articulation avec les dispositifs existants.** Le dégrèvement transitoire s'applique après calcul du dégrèvement relatif à la CVAE, au crédit de CFE dans les zones de restructurations de la défense, au dégrèvement de CFE pour réduction d'activité et au plafonnement des cotisations de CET en fonction de la VA.

**Déclaration et demande.** La demande de dégrèvement transitoire doit être faite par le contribuable dans le délai légal de réclamation prévu pour la CFE par l'intermédiaire de l'imprimé 1332-CET-SD pour les redevables relevant du régime du bénéficiaire réel et de l'imprimé 1332-S-CET-SD pour les redevables relevant des régimes « micro-entreprises » ou « déclaratif spécial ». Cet imprimé doit être déposé auprès du service des impôts dont relève le principal établissement de l'entreprise.

Une fois accordé, le dégrèvement est ordonnancé dans les 6 mois suivant la date de dépôt de la demande. ■