

La notion d'établissement industriel et de ses implications dans le domaine de la fiscalité locale

I) Qu'est-ce qu'un établissement industriel au sens de la taxe foncière?

Voici la définition donnée par le Memento Francis Lefebvre qui se réfère à un arrêt du Conseil d'Etat ainsi qu'à la documentation de base de l'administration :

« 42110

Les établissements industriels s'entendent des 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 œuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité (activité de stockage par exemple), est prépondérant (CE 27-7-2005 n° 261899 et 273663 : RJF 11/05 n° 1201 ; Doc adm 6C 251n°1)

Pour ces établissements, deux méthodes d'évaluation différentes sont prévues :

- une méthode « comptable », qui s'applique lorsque les bâtiments et terrains industriels figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis à un régime réel d'imposition ;
 - une méthode « particulière », qui s'applique lorsque ces conditions ne sont pas satisfaites.
- »

II) Comment est évaluée la valeur locative cadastrale qui sert de point de départ au calcul de base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties d'un établissement industriel?

Cette même source donne des précisions sur les méthodes utilisées pour évaluer la valeur locative des établissements industriels.

« Méthode comptable

42115

La valeur locative des établissements industriels relevant de cette méthode s'obtient en appliquant au prix de revient de leurs différents éléments, éventuellement revalorisé, des taux d'intérêt variables selon la date d'acquisition.

Bien entendu, seul le prix de revient des immobilisations passibles de la taxe foncière (sols et terrains, bâtiments, installations, voies de communication...) définies aux n° 41900 et s doit être pris en compte. Même s'ils font corps avec les constructions, les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation, ainsi que les installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque, exonérés de taxe foncière (n°41955)) sont exclus de la base de calcul.

Le prix de revient à retenir s'entend de la valeur d'origine pour laquelle les immobilisations doivent être inscrites au bilan (CGI annex III art 324 AE). Il n'est pas tenu compte des réévaluations ultérieures éventuelles (exception faite de la réévaluation légale de 1959). Les modalités de calcul de la valeur locative, qui varient suivant la nature des biens et leur date d'acquisition ou de construction, sont présentées dans le tableau ci-après.

	Détermination du prix de revient	Taux d'intérêt applicable
Sols et terrains acquis avant 1959	valeur d'origine × majoration spéciale ⁽¹⁾ × coefficient de réévaluation des bilans (n°97470)	8 %
acquis de 1959 à 1969	valeur d'origine × majoration spéciale ⁽¹⁾	8 %
acquis depuis 1970	valeur d'origine	8 %
Autres immobilisations foncières		

	Détermination du prix de revient	Taux d'intérêt applicable
<i>acquises avant 1959</i>	<i>valeur d'origine × coefficient de réévaluation des bilans (n°97470)</i>	<i>12 % × 25 % (réfaction forfaitaire) = 9 %</i>
<i>acquises de 1959 à 1975</i>	<i>valeur d'origine</i>	<i>12 % × 25 % (réfaction forfaitaire) = 9 %</i>
<i>acquises depuis 1976</i>	<i>valeur d'origine</i>	<i>12 % × 1/3 (réfaction forfaitaire) = 8 %</i>

(1)

Majoration de 3 % pour chaque année écoulée depuis l'entrée dans le patrimoine du propriétaire jusqu'au 1^{er} janvier 1970.

Précisions

Les locaux à usage de bureaux, cantine, magasins, garage, etc. sont incorporés à l'établissement industriel et évalués selon la méthode comptable dès lors qu'ils sont situés dans l'enceinte de l'établissement et concourent à la même exploitation. En revanche, les locaux d'habitation et les locaux affectés à l'exercice d'une activité commerciale distincte (magasins de vente au détail, par exemple) sont évalués selon les règles qui leur sont propres (D. adm. 6 C-2134 n° 11 et 28).

42120 cas particulier

CGI art 1499-0 A

Lorsque des biens immobiliers évalués selon la méthode comptable, pris en crédit-bail, sont acquis par le crédit-preneur, leur valeur locative ne peut, pour les impositions établies au titre des années suivantes, être inférieure à celle retenue au titre de l'année d'acquisition.

De même, lorsque ces biens font l'objet d'un contrat de crédit-bail ou de location au profit de la personne qui les a cédés, leur valeur locative ne peut, pour les impositions établies au titre des années suivantes, être inférieure à celle retenue au titre de l'année de cession (Dispositions applicables aux seules acquisitions et cessions de biens postérieures au 31 décembre 2006).

Méthode particulière

42125

Les établissements ne relevant pas de la méthode comptable sont évalués selon les règles prévues pour les locaux commerciaux et biens divers (voir n° 42 100). »

Autres précisions :

Les changements sont à déclarer par le propriétaire. Mais peuvent aussi être constatés par l'administration.

Par ailleurs des majorations forfaitaires annuelles sont prévues.

Certaines exonérations sont également prévues : Par exemple

- les outillages et autres matériels d'exploitation des établissements industriels (doc adm 6 C 124).
- certains dispositifs antipollution pour partie sur décision des collectivités locales et ils doivent être demandés, ce qui peut expliquer des différences géographiques.
- Il existe aussi des exonérations temporaires locales.

En revanche, pour les locaux commerciaux autres que les locaux industriels, la valeur locative cadastrale est en principe fixée en fonction du montant du loyer. Mais en l'absence de révision depuis 1970 des locaux existants à cette date, il existe de profondes disparités. A compter de 2014 une remise à niveau à partir des loyers normaux est prévue.

III) Comment est calculée la base d'imposition à la taxe foncière ?

La valeur locative cadastrale est diminuée d'un abattement de 50%.

IV) Quelle est la base d'imposition à la Cotisation foncière des entreprises CFE ?

C'est la valeur locative cadastrale diminuée d'un abattement de 30% pour les seuls établissements industriels évalués selon la méthode comptable.

Il existe aussi des exonérations ou de dégrèvements ou crédits d'impôts qui peuvent être différents de ceux applicables en matière de taxe foncière.

V) Qu'est-ce que la valeur locative plancher ?

C'est une règle établie au profit des collectivités locales qui prévoit qu'en cas de restructuration (apports, scissions fusions, cessions d'établissements, transmission universelle de patrimoine) la valeur locative ne baissera pas ou très peu. Elle s'applique tant en matière de taxe foncière que de CFE.

VI) Autres remarques :

La notion d'établissement industriel en matière de taxe foncière ne doit pas être confondue avec la notion d'activité industrielle applicable en matière d'aménagement du territoire à laquelle se réfère le crédit d'impôt TP applicable jusqu'en 2009 qui est plus restrictive et qui donne lieu à de nombreux contentieux. (BOI 6E 7 05 et doc adm 6^E 1382 n° 2)