

Cabinet SCHOLTES

Avocats à la Cour

174 Rue de l'Université – 75007 Paris – France

Téléphone : 01 55 03 00 04
avocat.scholtes@wanadoo.fr

Spécialité : Droit Fiscal

NOTE SUR LA REVISION FONCIERE ET LES PREMIERS CONSTATS AU NIVEAU DES TAXES FONCIERES ET CFE DE L'ANNEE 2017

Nous venons de terminer la vérification des taxes foncières de l'année 2017 et commençons celle relative aux CFE 2017 ce qui nous conduit à attirer votre attention sur les premiers constats de ces avis d'imposition et *l'urgence à vérifier certains éléments avant le 31 décembre 2017*.

La révision foncière ne porte en principe que sur les locaux commerciaux et professionnels non industriels.

Par conséquent si vous ne constatez pas dans vos avis d'imposition de différence notoire entre vos avis d'imposition de l'année 2016 et ceux de l'année 2017 (le coefficient de revalorisation entre la base de 2016 et de 2017 étant de 1,004) , que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'a pas été appelée sur les avis d'imposition de taxe foncière , *c'est que les bâtiments ont été évalués , à priori , en tant qu'établissement industriel*.

Si tel est votre cas: il conviendrait de *vous poser la question de savoir si vous répondez ou non à cette définition et la contester le cas échéant avant le 31 décembre prochain* , car après cette date les impositions de l'année 2016 ne pourront plus l'être en dehors d'un contrôle fiscal qui porterait sur la vérification et le redressement de ces impositions .

Nous attirons également votre attention sur le fait que *quand bien même l'activité qui se déroule dans l'enceinte de vos locaux professionnels est véritablement industrielle* , vous devez dans ce cas *vous poser la question de savoir s'il n'existe pas des immobilisations retenues dans vos bases visées par les dispositions de l'article 1382 – 11° du CGI qui les exonère de taxe foncière et par voie de conséquence de CFE* . Si tel est le cas vous devez procéder à *une demande de dégrèvement avant le 31 décembre 2017 pour les impositions de l'année 2016* .

Nous allons maintenant aborder *la situation des bâtiments non industriels* et qui ont été évalués et imposés au titre de l'année 2017 en fonction des nouvelles dispositions de la loi portant révision foncière .

Silo + entrepôt	750 m2
Tarif DEP 2	x 47 €
VLC 2013	35 250 €

Bureau	30 m2
Tarif BUR 1	x 88 €
VLC 2013	2 640 €

TOTAL base CFE 2017 37 890 €

Vous constatez que la base de la CFE 2017 avant toute mesure de lissage, de planchonnement, etc ...est presque 14 fois plus importante que celle de l'année précédente. Si à la date d'aujourd'hui, l'entreprise ne s'en rend pas compte du fait des mesures mises en place pour échelonner dans le temps cette augmentation qui revient à multiplier par 14 la taxe foncière et la CFE non plafonnée, il n'en demeure pas moins que dans 5 ans vous paierez 7 fois le montant des impositions de l'année 2016 et dans 10 ans 14 fois et même plus le montant de 2016, car il ne faut pas oublier que l'Administration fiscale va revoir les tarifs à la hausse régulièrement.

Que peut faire le contribuable dans le présent cas de figure? *Procéder à une déclaration 6660 REV rectificative* dans laquelle il tient compte de l'ensemble des bâtiments composant ce site et de la façon suivante :

Silo	500 m2 déclaré en DEP 5 et P1 (page 4 de la D° 6660 REV)
Entrepôt	250 m2 reporté en P2 sur la même déclaration
Bureau	30 m2 reporté en P2 sur la même déclaration

Dès lors la valeur locative du site pour la CFE 2017 sera différente d'autant que le tarif de la catégorie DEP 5 est de 30 € seulement (et non plus 47 € DEP 2) :

500 m2 x 1 =	500 m2
250 m2 + 30 m2 =	280 m2 x 0,5 = 140 m2
surface pondérée	640 m2
Tarif DEP 5	x 30 €
Base CFE 2016	19 200 € au lieu de 37 890 € dans la version initiale !

Au regard de ce résultat vous constatez que vous divisez par deux l'augmentation annuelle de vos impositions futures.

2 – Le détail des impositions de l'année 2016

Il est impératif qu'avant la fin de l'année 2107, vous vérifiez le détail des évaluations des taxes foncières et des CFE de l'année 2016 dès lors qu'elles sont déterminantes pour les calculs de planchonnement, lissage, etcpendant 10 ans.

En cas d'erreur au profit de l'Administration fiscale, vous ne pourrez plus contester les calculs des impositions de l'année 2016 et toutes les mesures destinées à lisser sur 10 ans l'augmentation des bases et de ces impositions au 31 décembre 2017, mesures définitivement figées à leur niveau de 2017 déterminé par les impositions de l'année précédente.

3 – Les bâtiments évalués selon la méthode d'évaluation par voie d'appréciation directe

Nous vous rappelons que cette méthode exceptionnelle est devenue une méthode habituelle pour la plupart des locaux et surtout les silos verticaux .

La détermination d'une valeur locative dans le cadre de cette méthode était jusqu'à 2016 réalisée de la façon suivante :

- Valeur vénale du bien x taux d'intérêt (de 4 à 6 %)
- Et si cette valeur vénale n'était pas connue , il était possible de retenir les coûts de construction en leur appliquant un abattement de 60 à 80 % puis un taux d'intérêt de 4 à 6%

Dans le cadre de la révision foncière , cette méthode est prévue mais uniquement dans la mesure où l'immeuble à évaluer a fait l'objet d'une transaction par le passé ce qui permet de connaître sa valeur vénale sur laquelle on appliquera un taux d'intérêt de 8% .

Or dans la plupart des cas , nous n'avons que des coûts de construction et il n'est donc pas possible de soutenir que ces coûts correspondent à une quelconque valeur vénale qui est l'équilibre entre l'offre et le demande à un instant « t » pour ce type de bien .

Nous avons eu des échanges avec des pôles d'évaluation de locaux professionnels sur cette lacune dans la loi portant révision foncière , et à la date d'aujourd'hui aucune réponse satisfaisante n'a pu nous être donnée sur ce vide juridique .

Il n'en demeure pas moins qu'au regard de tarifs totalement exorbitants , on peut se demander si à terme il ne convient pas d'imposer une méthode d'évaluation par voie d'appréciation directe provoquée par une déclaration n° 6660 REV rectificative dans laquelle les locaux concernés seront classés en EXC 1 et non plus en DEP2 ou 3 .

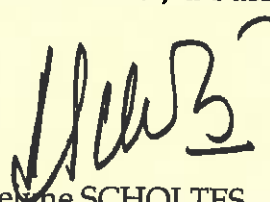
Pour le savoir , il convient avant la fin de l'année de simuler les différentes méthodes d'évaluation , y compris la méthode comptable des établissements industriels pour savoir laquelle vous est la plus favorable et l'imposer au moyen de déclarations 6660 REV rectificatives et / ou de réclamations contentieuses .

La présente note est volontairement succincte pour n'attirer votre attention que sur des sujets biens déterminés et dont l'urgence est avérée .

Nous nous tenons bien évidemment à votre disposition pour vous aider dans ces vérifications avant la fin de l'année ou répondre à toutes vos interrogations suite à la lecture de la présente .

Vous en souhaitant bonne réception , nous vous prions de croire , à l'assurance de notre considération distinguée .

Paris le 23 Novembre 2017


Roselyne SCHOLTES
Avocat à la Cour