

FISCALITÉ LOCALE ET FISCALITÉ DE L'URBANISME VEILLE - OCTOBRE 2020

TFPB-TFPBN-TEOM-TAB-TASS-CFE-CVAE-TH-TASCOM-TLPE-TFC-TA-RAP-TCB-VSD



COVID-19 et Fiscalité locale 2020

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES – COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES – COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES

Les propriétaires-exploitants peuvent reporter de trois mois le règlement de leur taxe foncière

Bercy annonce que les propriétaires-exploitants affectés par les mesures de restriction d'activité liées à la crise sanitaire peuvent, sur simple demande, reporter de trois mois leur échéance de taxe foncière (communiqué min. de l'économie du 12 oct. 2020 n°273).

Dégrèvement de taxe foncière pour inexploitation

Les entités à la fois propriétaires et exploitantes peuvent, par voie contentieuse, solliciter le dégrèvement de leur taxe foncière au prorata de la durée d'inexploitation à la triple condition que : l'inexploitation soit indépendante de la volonté du contribuable (les mesures de confinement ayant empêché l'exploitation pourraient être visées) ; cette inexploitation ait une durée minimum de 3 mois sans interruption ; cette inexploitation ait affecté la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible de faire l'objet d'une exploitation séparée (article 1389 du CGI).

Dégrèvement partiel de cotisation foncière des entreprises pour les secteurs d'activités les plus touchés par la crise

Les collectivités bénéficiaires de la CFE ont pu, sur délibération intervenue entre le 10 juin et le 31 juillet 2020, instituer un dégrèvement des deux tiers de la CFE en faveur des PME relevant du tourisme, de l'hôtellerie, de la restauration, du sport, de la culture, du transport aérien et de l'événementiel (article 11 de la troisième loi de finances rectificative pour 2020). Cette mesure complète le dispositif de report du règlement de la cotisation au 15 décembre pour les entreprises relevant de ces secteurs d'activités (communiqué du 5 juin 2020).

Suspension du droit de reprise de l'administration fiscale

Qu'il s'agisse d'une prescription triennale, sexennale ou décennale, les délais de reprise de l'administration qui devaient expirer au 31 décembre 2020 bénéficient d'une suspension de 165 jours (période de l'urgence sanitaire) et n'expireront donc qu'au 14 juin 2021 (BOI-DJC-COVID-19 du 24 juin 2020).

Prolongation du délai d'instruction des réclamations

Le délai de 6 mois dans lequel doit, en principe, intervenir la décision de l'administration sur une réclamation (art. R 198-10 du LPF), sous peine de faire naître une décision implicite de rejet, est suspendu durant les 165 jours de l'urgence sanitaire (12 mars au 23 juin 2020).



Loi de finances pour 2021

PROJET DE LOI DE FINANCES N° 3360 POUR 2021

• Taxe foncière sur les propriétés bâties et Cotisation foncière des entreprises

L'évaluation des établissements industriels réduite de moitié

La valeur locative cadastrale des établissements industriels¹, servant de base imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la cotisation foncière des entreprises, est évaluée selon une méthode dite « comptable ».

Cette méthode d'évaluation « comptable », prévue à l'article 1499 du CGI, revient à appliquer un taux d'intérêt sur le prix de revient des éléments constitutifs de l'établissement industriel (8% pour les sols et terrains ; 12% pour les constructions et installations soumises à taxe foncière), sous réserve de certains ajustements.

L'article 4 du projet de loi de finances pour 2021 prévoit une diminution de moitié des taux d'intérêts applicables, qui seraient alors ramenés à 4% pour les sols et terrains, et à 6% pour les constructions et installations.

En outre, la valeur locative cadastrale de ces établissements industriels, actuellement revalorisée chaque année par un coefficient forfaitaire basé sur l'évolution des prix à la consommation, connaîtrait désormais une revalorisation annuelle par application d'un coefficient égal à la moyenne nationale des coefficients d'évolution départementaux des loyers professionnels et commerciaux.

• Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

Une CVAE revue à la baisse

L'article 3 du projet prévoit une réduction de moitié du taux d'imposition à la CVAE, par suppression de la part régionale², ainsi que du montant de la cotisation minimale.

• Contribution économique territoriale

Le plafonnement de la CET abaissé

Conformément à l'article 1647 B sexies du CGI, la contribution économique territoriale des entreprises est actuellement plafonnée à 3% de la valeur ajoutée.

L'article 3 du projet prévoit que le taux de ce plafonnement soit ramené à 2%.

L'exonération de CET prévue pour les créations d'établissement prolongée à 3 ans

En application de l'article 1478 II du CGI, les établissements nouvellement créés ne sont redevables de la contribution économique territoriale que l'année qui suit leur création.

L'article 42 du projet prévoit que les collectivités bénéficiaires de la CET aient la possibilité, sur délibération, de prolonger à 3 ans cette exonération (N+1 à N+3 suivant l'année de création) et puissent l'étendre aux « extensions d'établissement »³.

• Taxe d'aménagement, Redevance d'archéologie préventive et Taxe pour création de bureaux

La gestion de la fiscalité de l'urbanisme transférée à la DGFIP

Les directions départementales des territoires (et de la mer) sont actuellement seules compétentes pour établir et liquider la taxe d'aménagement, la redevance pour archéologie préventive et la taxe pour création de bureaux en île de France.

L'article 44 du projet prévoit de transférer les prérogatives d'établissement, de liquidation et de recouvrement de ces taxes aux directions départementales des services fiscaux (selon des modalités fixées par décret, pour une application d'ici le 1er janvier 2023).

La Taxe d'aménagement serait aménagée

L'article 43 du projet prévoit qu'à compter du 1er janvier 2022, les places de stationnement intégrées au bâti dans un plan vertical soient de plein droit exonérés de TA.

En outre, le recours au taux majoré de 5% de la part communale (sur délibération de la collectivité bénéficiaire) pourrait désormais être motivé, non seulement par la nécessité de réaliser des travaux substantiels de voirie, mais également par la nécessité de réaliser des travaux substantiels de restructuration ou de renouvellement urbain.

Enfin, l'exigibilité de la taxe serait décalée à la date d'achèvement de l'opération taxable (le premier titre de perception serait émis à compter de 90 jours après l'achèvement et le second titre 6 mois après le premier). Le redevable de la TA serait la personne ou entité bénéficiaire de la l'autorisation d'urbanisme à la date d'exigibilité de celle-ci (à savoir à l'achèvement de l'opération).

• Versement pour sous-densité

Le VSD serait supprimé

L'article 44 du projet prévoit l'abrogation des dispositions relatives au versement pour sous-densité, applicable aux versements dus à compter du 1er janvier 2021.

1 / Sont considérés comme des établissements industriels, au sens de la fiscalité locale, les usines et ateliers où s'effectue, à l'aide d'un outillage prépondérant, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation des objets ; les établissements n'ayant pas ce caractère mais où sont réalisés : soit des opérations d'extraction ; soit des opérations de manipulation ou de prestations de services et dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant et dont la valeur comptable des outillages dépasse 500 000 €.

2 / Parallèlement les régions se verraient attribuer une fraction du produit de la TVA.

3 / Augmentation nette de la base d'imposition à la CFE par rapport à celle de l'année précédente multipliée par le coefficient de mise à jour annuelle des valeurs locatives des locaux professionnels et commerciaux.



Jurisprudence 2020

Taxe annuelle sur les bureaux : le Conseil d'Etat définit la notion de « parties communes » au sens du 231 ter du CGI

Doivent s'entendre comme « parties communes » au sens de l'article 231 du CGI, et donc demeurer hors champ d'application de la taxe, les surfaces « affectées à l'usage ou l'utilité de tous les occupants (...) alors même qu'elles seraient la propriété d'une seule et même personne » (CE 27 mai 2020, n°433004, Sté Lor Matignon). Le Conseil d'Etat décorrèle définitivement ici la notion de parties communes au sens de la Taxe annuelle sur les bureaux de celle définie par le statut de la copropriété, et confirme ainsi l'approche d'ores et déjà retenue par la doctrine administrative en la matière (BOI-IF-AUT-50-20 n°105).

Taxe foncière sur les propriétés bâties : le Conseil d'Etat précise le caractère contraint d'une inexploitation

L'article 1389 du CGI prévoit la faculté au propriétaire-exploitant de locaux professionnels ou commerciaux de solliciter dégrèvement de leur taxe foncière en cas d'inexploitation prolongée, indépendante de leur volonté (cf. page 1 « Covid-19 et Fiscalité locale 2020 »).

A ce titre, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser qu'une décision administrative faisant obstacle à l'exploitation des locaux concernés ne suffisait pas, à elle seule, à établir le caractère contraint de l'inexploitation. Encore faut-il que les raisons de cette décision administrative demeurent indépendantes de la volonté du contribuable (CE 29 juin 2020, n°434521, Sté EDF). Notons qu'à cette occasion, le rapporteur public fait référence aux mesures de confinement général 2020, en les qualifiant de mesures administratives ayant pu entraîner une inexploitation indépendante de la volonté du contribuable.

Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises : un organisme sans but lucratif n'est pas redevable

Le Conseil d'Etat rappelle que pour apprécier la qualité de redevable de la CVAE, l'article 1447 du CGI renvoie à la définition du redevable de la CFE, laquelle exclue les organismes sans but lucratif (CE 12 février 2020, n°420605, Caisse nationale des barreaux français).

Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises : les loyers versés dans le cadre d'une délégation de service public relèvent du « régime de droit commun »

L'article 1586 sexies du CGI prévoit que ne sont pas déductibles du chiffre d'affaires les loyers ou redevances afférents aux biens corporels pris en location ou en sous-location pour une durée de plus de six mois ou en crédit-bail ainsi que les redevances afférentes à ces biens lorsqu'elles résultent d'une convention de location-gérance.

Le Conseil d'Etat précise qu'il en va de même pour les charges ainsi exposées dans le cadre d'une délégation de service public (CE 24 février 2020, n°433881, Sté de Restauration u Musée d'Orsay).

Taxe sur les surfaces commerciales : le chiffre d'affaires réalisé par un « drive » est à retenir dans l'appréciation du tarif applicable

Le Conseil d'Etat considère que le produit des ventes au détail qui ne sont pas réalisées sur des surfaces taxables à la TASCOM (« Drive » au cas d'espèce), doit néanmoins être retenu dans le montant de chiffre d'affaires permettant de fixer le tarif applicable (CE 10 mars 2020, n°436879, FCD).

Taxe d'aménagement : précision sur la règle de non-cumul d'abattements

Un abattement de 50% est applicable sur la surface taxable des logements sociaux et sur les cent premiers mètres carrés des logements destinés à l'habitation principale. Conformément à l'article L331-12 du Code de l'urbanisme, ces deux abattements ne sont pas cumulables.

Le Conseil d'Etat précise toutefois que, si ces deux abattements ne peuvent se cumuler sur des mêmes locaux, ils demeurent applicables à différents locaux, nonobstant le fait que ces différents locaux n'aient fait l'objet que d'un seul permis de construire (CE 19 décembre 2019, n°419800, SCCV Capitale Promotion).

Redevance d'archéologie préventive : la redevance appelée sur des travaux affectant le sous-sol marin est constitutionnelle

Le Conseil constitutionnel juge conforme à la Constitution la RAP appelée sur des travaux affectant le sous-sol marin, au même titre que ceux affectant le sous-sol terrestre (Cons. Const. 7 février 2020, n°2019-825 QPC).

Taxe foncière sur les propriétés bâties : la valeur locative non révisée peut être ajustée, eu égard à la sectorisation révisée respective du local à évaluer et de son local type

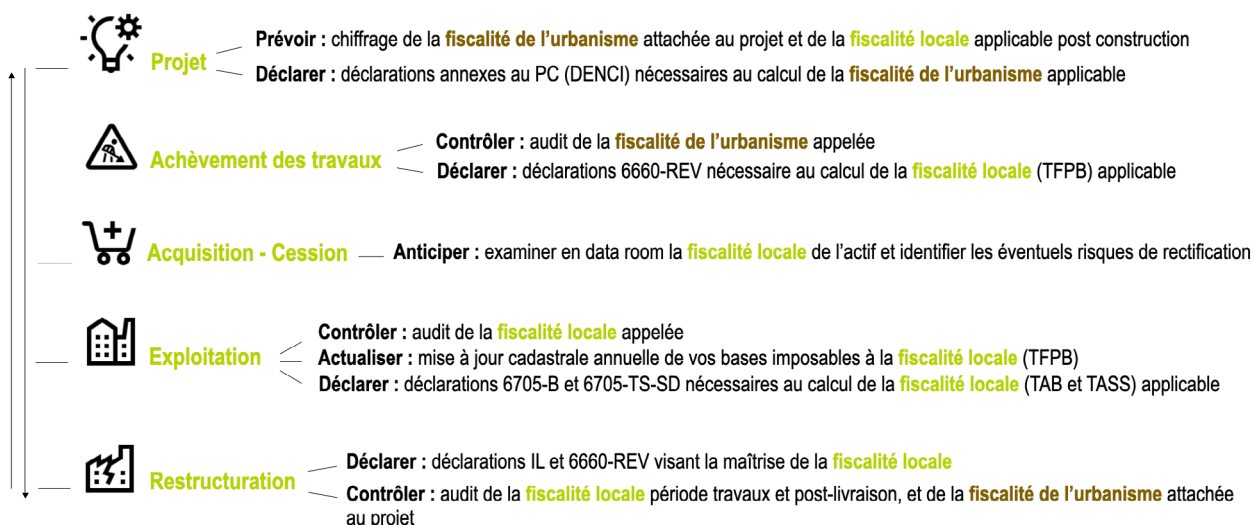
Le juge du fond accepte de se référer à la différence de sectorisation révisée du local à évaluer et de son local type, pour ajuster la valeur locative non révisée (TA Rennes 2 septembre 2020, n°1803245).

Taxe foncière sur les propriétés bâties : évaluation révisée des parties communes des centres commerciaux

Aucune catégorie de locaux professionnels n'ayant été expressément affectée par la législation aux parties communes des ensembles commerciaux (art. 310 Q de l'annexe II du CGI), la question de leur classification révisée demeure en suspens. Le juge du fond s'est rangé à la position de l'administration fiscale qui entendait affecter à ces parties communes la classification « MAG3 », propre aux petites cellules commerciales desservies, alors que les requérantes espéraient une évaluation plus mesurée en « MAG5 », propre aux grandes surfaces desservies (TA Melun 25 juin 2020, n°1807898 ; TA Lyon 2 juillet 2020, n°1902205). Le Conseil d'Etat saisi de ces jugements, aura l'occasion de se prononcer prochainement.



Les bonnes pratiques pour maîtriser sa fiscalité locale et sa fiscalité de l'urbanisme durant toute la vie d'un actif



Focus : Contentieux de l'irrégularité des taux de TEOM

Rappel

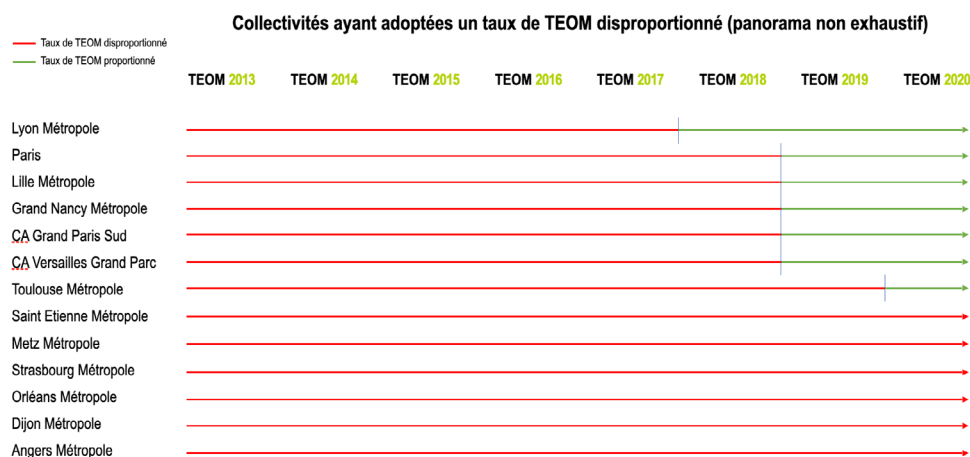
Depuis 2014, la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et plus particulièrement son taux, font l'objet d'un contentieux massif. Pour mémoire, lors d'un arrêt du Conseil d'Etat en date du 31 mars 2014, le juge administratif a eu l'occasion de rappeler que le produit de la TEOM perçu par une collectivité ne devait pas être manifestement disproportionné au regard du coût réellement supporté au titre de la collecte et du traitement des déchets. Et ce, sous peine d'entraîner l'illégalité de la délibération ayant fixée le taux de TEOM concerné, et partant, le dégrèvement de la TEOM acquittée par le contribuable.

Force est de constater que bon nombre de collectivités françaises avaient omis cette exigence, pourtant expressément visée par l'article 1520-I du CGI.

La loi de finances pour 2019 : un virage

Face à la multiplication des contentieux en la matière, le législateur a souhaité mettre les collectivités concernées face à leur responsabilité en prévoyant, qu'à compter de 2019, les dégrèvements de TEOM, prononcés sur irrégularité du taux adopté, ne seraient désormais plus supportés par l'Etat mais par la collectivité elle-même.

Il apparait que de nombreux « mauvais élèves » se soient désormais mis en règle. Pas tous ...





9 Place de la Madeleine
75008 PARIS

-

1 Quai de la Joliette
13002 MARSEILLE

-

01 45 50 39 39

-

eifexpertise.com



L'équipe EIF se tient à votre disposition