



FISCALITÉ LOCALE ET FISCALITÉ DE L'URBANISME

VEILLE
NOVEMBRE
2022





LOI DE FINANCES POUR 2023

PROJET DE LOI DE FINANCES N°273

POUR 2023

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Nouveau report dans la mise à jour des paramètres d'évaluations des locaux professionnels et commerciaux...

Pour mémoire, depuis la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et commerciaux de 2017, trois différentes procédures d'actualisation des paramètres d'évaluation coexistent : une mise à jour annuelle des tarifs unitaires (par départements, secteurs d'évaluation, et catégories de locaux) ; une mise à jour biennale des coefficients de localisation (par départements et parcelles cadastrales) ; une mise à jour sexennale de l'ensemble des paramètres d'évaluation (secteurs

d'évaluation, tarifs unitaires et coefficients de localisation).

La première mise à jour sexennale, dont les travaux d'élaborations se sont tenus en 2022, devait prendre effet sur 2023. La loi de finances pour 2023 devrait repousser de deux ans ce calendrier (article 11 quinquies).

...entraînant avec lui, le report de la révision des valeurs locatives cadastrales des locaux d'habitation

Ce report emporte avec lui celui de la révision des valeurs locatives cadastrales des locaux d'habitation. Prévues pour prendre effet en 2026, elles seraient repoussées à 2028 (article 11 octies).

Contribution économique territoriale

Suppression programmée de la CVAE et recalibrage du plafonnement CET sur la valeur ajoutée

La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises serait supprimée sur deux ans. La cotisation 2023 serait diminuée de moitié (division par deux du taux d'imposition et du montant de la cotisation minimale), puis définitivement supprimée à compter de 2024.

Le plafonnement de la contribution économique territoriale sur la valeur ajoutée des entreprises serait nécessairement affecté par la suppression programmée de la CVAE. Actuellement fixé à 2% de la valeur ajoutée des entreprises, ce plafonnement serait ramené à 1,625% pour les impositions dues au titre de 2023, et à 1,25% pour celles dues au titre de 2024 qui ne concerneraient plus que la CFE (article 5).

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

En marge du projet de loi de finances pour 2023, une série d'ordonnance (Ordonnance 2022-883 du 14 juin 2022) et de décrets (Décrets n°2022-1188 du 26 août 2022 et n°2022-1344 du 21 octobre 2022) est venue mettre en application les dispositions prévues par la loi de finances pour 2021 en matière de fiscalité d'urbanisme (cf. Veille EIF – Octobre 2020).

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

Les directions départementales des territoires (et de la mer) étaient 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. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, ces prérogatives d'établissement, de liquidation et de recouvrement des taxes d'urbanisme y afférentes sont transférées aux directions départementales des services fiscaux.

Divers

Pas de taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, stockage et surfaces de stationnement en Ile de France, pour les terrains de sport

A compter de 2023, les surfaces aménagées pour l'exercice d'une activité sportive qui sont attenantes à un local commercial taxable serait exonérées de TAB (article 11 ter).

Taxation sur les logements vacants étendue

La taxe sur les logements vacants non meublés, vise actuellement les locaux situés dans les communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements lorsqu'elles appartiennent à une « zone d'urbanisation continue » de plus de 50 000 habitants. Ce

critère d'appartenance à une « zone d'urbanisation continue » serait supprimé. En outre, le taux de la taxe serait relevé de 12,5% à 17% pour la première année d'imposition, et de 25% à 34% pour les années suivantes (article 9 bis et ter).

Gestion de la fiscalité de l'urbanisme aménagée et transférée à la DGFIP

En marge du projet de loi de finances pour 2023, l'ordonnance 2022-883 du 14 juin 2022 est venue fixer un cadre normatif à toute une série de dispositions prévues par la loi de finances pour 2021 en matière de fiscalité d'urbanisme (cf. Veille EIF – Octobre 2020). A compter du 1^{er} septembre 2022 (date de la demande d'autorisation d'urbanisme) :

- Les prérogatives d'établissement, de liquidation et de recouvrement des taxes

d'urbanisme sont transférées aux directions départementales des services fiscaux

- L'exigibilité de la taxe d'aménagement est décalée à la date d'achèvement de l'opération taxable (le premier titre de perception est émis à compter de 90 jours après l'achèvement et le second titre 6 mois après le premier)
- Le redevable de la taxe d'aménagement est la personne ou entité bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme à la date d'exigibilité de celle-ci (à savoir à l'achèvement de l'opération)
- Les exonérations de taxe d'aménagement des surfaces de planchers de certains locaux destinés à l'exploitation agricoles et des bâtiments affectés aux activités équestres des centre de loisirs (art. 1635 quater D, II-4^e al.), ainsi que celles des locaux à usage

industriel ou artisanal, des commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² et des maisons de santé pluriprofessionnelles (art. 1635 quater E, II-4^e al.) sont désormais subordonnées au respect du règlement de minimis

- Pour les opérations autorisées, le droit de reprise de l'administration en matière de taxe d'aménagement s'exerce désormais jusqu'au 31 décembre de la troisième année (et non plus la quatrième) suivant celle de la date d'exigibilité
- Les demandes de position formelle (rescrit) des pétitionnaires de projet dépassant 50 000 m², visant l'appréciation de leur situation au regard de la taxe d'aménagement, sont désormais formées auprès de l'administration fiscale. L'absence de réponse des services dans un délai de 3 mois vaut accord tacite.



EVOLUTION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES DES LOCAUX PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX DANS UN CONTEXTE INFLATIONNISTE

La taxe foncière sur les propriétés bâties des locaux professionnels et commerciaux évolue annuellement selon deux variables principales :

- L'évolution des bases imposables (évolution des tarifs d'évaluation), lesquels sont indirectement indexés sur l'évolution des loyers, et partant, sur l'ILC ou l'ILAT
- L'évolution des taux d'imposition, lesquels sont fixés annuellement par les collectivités bénéficiaires.

Force est d'affirmer qu'en période inflationniste ces deux variables augmentent sensiblement, emportant avec elles l'augmentation substantielle de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Le cadre législatif ne permet que trop peu de

maitriser leurs évolutions, et notamment, l'évolution des taux d'impositions votés par les collectivités locales (art. 1636 B septies I du CGI).

C'est ainsi que certaines communes, subissant elles aussi les effets de l'inflation dans la clôture de leur budget, ont eu toute liberté pour augmenter sensiblement leurs taux d'impositions à la taxe foncière sur les propriétés bâties sur 2022 (par ex. Le Chesnay +23% ; Marseille +14% ; Courbevoie +7% ; ...). Et une tendance similaire ne semble pas pouvoir être évitée sur 2023, comme en témoigne la récente annonce de la maire de Paris, Madame Anne Hidalgo, envisageant une augmentation de +52% de la part communale parisienne l'an prochain.



JURISPRUDENCE 2022

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

Pour l'application de l'ajustement prévu à l'article 324 AA de l'annexe III du CGI dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2016 (valeur locative cadastrale non révisée), il peut être tenu compte de la tarification révisée (valeur locative cadastrale révisée) des locaux en présence, en tant qu'ils peuvent révéler, notamment, une différence de situation et de commercialité entre l'immeuble à évaluer et le local type concerné (CE 2 mars 2022, n°451239, Sté Klepierre Grand Littoral).

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : les subventions d'équilibres versées depuis le budget général d'une collectivité ne sont pas au rang des recettes à caractère non fiscal visé par l'article 1520 du CGI

Pour mémoire, lors d'un arrêt *Auchan* du Conseil d'Etat en date du 31 mars 2014, le juge administratif a eu l'occasion de rappeler, au visa de l'article 1520 du CGI, que le produit de la TEOM perçu par une collectivité ne devait pas être manifestement disproportionné au regard du coût supporté au titre de la collecte et

du traitement des déchets (déduction faite des recettes à caractère non fiscal perçues). Face à un contentieux devenu massif, le Conseil d'Etat a eu à plusieurs reprises l'occasion, depuis 2014, de préciser les contours de sa jurisprudence et de fixer les modalités d'appréciation du caractère proportionné d'un taux de TEOM. A ce titre, le juge administratif a récemment pu considérer que les subventions d'équilibre versées depuis le budget général d'une collectivité n'entraient pas au rang des « recettes à caractère non fiscal » à déduire du coût supporté par la collectivité pour la collecte et le traitement des déchets (CE 1^{er} avril 2022, n°444266, Sté PF02). Une précision qui apparaît louable dans la mesure où ces subventions ont justement pour objet d'alléger la charge des contribuables assujettis à la TEOM en affectant des recettes ordinaires générales au financement du service de collecte et traitement des déchets.

Taxe d'aménagement : la question prioritaire de constitutionnalité visant la différence de traitement entre opération de « reconstruction » et opération « d'agrandissement » ne présente pas un caractère sérieux

La taxe d'aménagement, due lors des opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction ou

d'agrandissement, est assise sur la surface de construction créée lors de l'opération (articles L331-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

En 2017, la Haute juridiction avait eu l'occasion de préciser qu'en présence d'une démolition « partielle » d'un bâtiment existant, suivie de sa reconstruction, l'opération devait être appréhendée comme un « agrandissement », au sens de la taxe d'aménagement, et ainsi se voir taxer déduction faite de la surface démolie lors de l'opération (SARL Gej Immo Thouars).

En 2021, confronté à la situation d'une démolition « totale » d'un bâtiment, suivie de sa reconstruction, le Conseil d'Etat rappelait que la taxe d'aménagement devait être assise sur la totalité de la surface de construction nouvelle, sans déduction de la surface préalablement démolie (SCCV Villa Florence et autres).

Nous nous interrogeons alors sur la fragilité et l'intelligibilité d'une telle différence de traitement entre opération de « reconstruction » et opération d'« agrandissement » (*cf. Veille EIF - Novembre 2021*). Saisi d'une QPC en sens, le juge administratif a toutefois considéré que la question ne présentait pas un caractère suffisamment sérieux pour être transmise aux Sages du Conseil Constitutionnel (CE 31 mars 2022, n°460168, SCI Aix Lesseps et Tubingen). Il est permis de le regretter. Outre une distinction plutôt fragile, et une différence de traitement difficilement intelligible, entre opération de reconstruction emportant démolition partielle et opération de reconstruction

emportant démolition totale, il est possible de regretter que le juge administratif n'ait pas souhaité aligner les modalités de calcul de la surface taxable à la Taxe d'aménagement, à celles applicables en matière de Taxe pour création de bureaux (en cas de reconstruction ou d'agrandissement, la TCB est assise sur l'accroissement de la surface résultant de l'opération, conformément à l'article L520-7 II du CGI).

Taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux, et surfaces de stockage en Ile de France : un data center n'est pas un entrepôt

Les données numériques qui circulent au sein des centres de traitement des données (dits « data centers ») ne sont ni des marchandises, ni des biens, au sens de l'article 231 ter III du CGI. Partant, les locaux concernés ne sauraient être regardés comme destinés à de l'entreposage, et ne constituent pas des locaux de stockage au sens des dispositions précitées (CE 11 octobre 2022, n°463134, Régie autonome des transports parisiens).

Rendue en matière de redevance pour création de bureaux, locaux commerciaux et de locaux de stockage (nouvellement taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux et surfaces de stockage), cette décision est transposable à la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, stockage et surface de stationnement, laquelle est régie par le même article 231 ter du CGI.

Taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux, et surfaces de stockage en Ile de France : réserves « attenantes » à des locaux taxables, n'implique pas nécessairement de contiguïté entre les surfaces concernées

Pour être qualifiées de « réserves attenantes » à des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal au sens du 2° du III de l'article 231 ter du CGI, et partant, être placées dans le champ d'application de la taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux et surfaces de stockage, les réserves concernées doivent à la fois se situer à proximité immédiate des locaux où est exercée l'activité de commerce ou de prestations de services, et contribuer directement à cette activité.

Il n'est pas nécessaire en revanche qu'elles soient contiguës à des locaux commerciaux pour être considérées comme « attenantes » (CE 19 avril 2022, n° 443039, Sté Unibail-Rodamco Westfield).

Rendue en matière de taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux et surfaces de stockage, cette décision est transposable à la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, stockage et surface de stationnement, laquelle est régie par le même article 231 ter du CGI.

Taxe sur les surfaces commerciales : un sas d'entrée est une surface de vente taxable

Bien qu'il n'accueille pas de marchandises, le sas d'entrée d'un magasin est affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et doit ainsi être intégré à la surface de vente taxable (CE 16 novembre 2022, n° 462720, Sté Poulbric).



COVID 19 ET TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

Les propriétaires « bailleurs » s'en remettent à l'appréciation souveraine de l'administration – Suite et fin

En novembre dernier, nous attirions votre attention sur la faculté des propriétaires « bailleurs » à solliciter la remise gracieuse de leur TFPB au prorata des périodes de fermetures administratives rencontrées (cf. *Veille EIF – Novembre 2021*). Restée en suspens la position que prendrait l'administration fiscale, souveraine pour se prononcer en la matière, face aux multiples réclamations gracieuses adressées en ce sens.

Un an plus tard, il apparaît que, sans que cette pratique se soit généralisée sur l'ensemble des départements, l'administration ait accueilli favorablement ces demandes, lorsque les conditions suivantes étaient remplies :

- Une activité impactée par une fermeture administrative prolongée (essentiellement commerces, hôtels et cinémas)
- Une baisse d'activité sensible de l'exploitant (baisse d'au moins 15% de son chiffre d'affaires)
- Des avoirs sur loyer émis par le bailleur



LA MAITRISE DE VOTRE FISCALITE LOCALE ET FISCALITE DE L'URBANISME

Maîtriser votre fiscalité locale et fiscalité de l'urbanisme, c'est maîtriser tous les leviers menant à votre imposition. A l'issue de 52% des audits réalisés, un contentieux à mener.

Qualité de redevable (3%)

- Identification du redevable légal
- Erreurs d'attribution

Champ d'application (7%)

- Exonérations diverses
- Qualification de l'actif

Évaluation de l'actif (27%)

- Méthode d'évaluation idoine
- Surface imposable

- Pondération de la surface imposable
- Valeur locative cadastrale unitaire

Mécanique d'imposition (7%)

- Abattements divers
- Dispositifs de neutralisation, « planchonnement » et lissage

Taux et tarifs (8%)

- Illégalité du taux
- Juste tarification



**9 Place de la Madeleine
75008 PARIS**

-

**1 Quai de la Joliette
13002 MARSEILLE**

-

01 45 50 39 39

-

eifexpertise.com