



FISCALITÉ LOCALE ET FISCALITÉ DE L'URBANISME

VEILLE
FEVRIER 2024

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB)
TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES (TFPBN)
TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MANAGERES (TEOM)
TAXE ANNUELLE SUR LES BUREAUX, LOCAUX COMMERCIAUX, STOCKAGE ET SURFACES DE STATIONNEMENTS (TAB)
TAXE ADDITIONNELLE SUR LES SURFACES DE STATIONNEMENT (TASS)
CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE (CET)
TAXE D'HABITATION SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES (TH)
TAXE SUR LES SURFACES COMMERCIALES (TASCOM)
TAXE LOCALE SUR LA PUBLICITE EXTERIEURE (TLPE)
TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES (TFC)
TAXE D'AMENAGEMENT (TA)
REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (RAP)
TAXE POUR CREATION DE BUREAUX ET COMMERCES (TCB)



Loi de finances pour 2024

La loi de finances définitive pour 2024 (n° 2023-1322), a été publiée le 30 décembre 2023.

La version finale du texte diffère sur plusieurs points de celle adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale.

- **Valeur locative des locaux professionnels : nouveau report de l'entrée en vigueur de révision générale des paramètres d'évaluation des locaux professionnels, comme un air de déjà vu**

Pour rappel, les résultats de la première révision générale des paramètres d'évaluation des locaux professionnels, comprenant la mise à jour des secteurs, des tarifs et des coefficients de localisation, auraient dû être intégrés dans les bases imposables à la taxe foncière au titre de l'imposition 2023.

Repoussée une première fois à 2025 par la loi de finances pour 2023, cette intégration a été décalée, *in extremis* en dernière lecture devant l'Assemblée nationale, d'une année supplémentaire par la loi de finances pour 2024.

La mise à jour des tarifs, secteurs et coefficients de localisation devrait donc être prise en compte pour le calcul des impositions 2026.

Les circonstances nous laissent toutefois sceptiques quant à la probabilité d'une intégration effective de cette mise à jour pour le calcul de la taxe foncière.

Ces reports successifs laissent, en effet, planer le spectre de l'ancienne valeur locative dite « 1970 » dont l'actualisation pourtant prévue par les textes n'est jamais intervenue, laissant subsister pendant près de 50 ans les mêmes référentiels locatifs.

Espérons que la valeur locative révisée ne subisse pas le même sort.

- **Taxe foncière et travaux d'économie d'énergie : réforme de l'article 1383-0 B du CGI, quand la montagne accouche d'une souris**

Pour mémoire, la révision du dispositif prévu à l'article 1383-0 B du Code général des impôts constituait une des mesures les plus intéressantes du projet de loi de finances 2024 en matière de fiscalité locale.

Elle devait permettre de généraliser et d'assouplir le dispositif d'exonération triennale de taxe foncière en faveur des propriétaires de locaux d'habitation ayant exposé récemment des dépenses d'économie d'énergie,

Jusque-là conditionnée à l'adoption d'une délibération l'instaurant dans la commune concernée, l'exonération devait, à compter de 2024, s'appliquer de plein droit sur tout le territoire, sauf délibération contraire, conformément aux termes de la mouture adoptée en première lecture devant l'Assemblée nationale.

De manière surprenante, et en contradiction avec la position du rapporteur de la Commission des finances de l'Assemblée, le Gouvernement n'a pas repris cette disposition dans le texte adopté en dernière lecture par la Chambre des députés au terme d'un second engagement de sa responsabilité.

La mise en œuvre du dispositif d'exonération de l'article 1383-0 B du Code général des impôts demeure donc soumise à l'adoption d'une délibération en ce sens par la commune de situation de l'immeuble.

Seules sont modifiées, à compter du 1^{er} janvier 2025, les conditions d'ancienneté des locaux éligibles (achevés depuis plus de 10 ans et non plus achevés avant le 1^{er} janvier 1989) et les dépenses à retenir pour le calcul des seuils.

Cette issue décevante ne doit pas empêcher les propriétaires de locaux d'habitation ayant récemment engagé des travaux de rénovation énergétique de vérifier si une délibération instaurant l'exonération prévue par l'article 1383-0 B du Code général des impôts sur leur commune n'a pas été adoptée.

Pour rappel, la commune de Paris a, par exemple, délibéré en ce sens en décembre 2022.

- **Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises : la suppression est repoussée à 2027**

La suppression de la CVAE sera effective dès 2024 pour les entreprises assujetties à la cotisation minimum, elle sera étalée sur quatre années pour les autres entreprises et prendra ainsi pleinement effet à compter de 2027.

Le taux du plafonnement de la CET en fonction de la valeur ajoutée sera diminué progressivement, sur quatre années également.

➤ **Dispositifs en faveur de la politique de la ville : prorogation jusqu'à 2024**

Divers dispositifs d'exonération d'impôt sur les bénéfices, de cotisation foncière des entreprises et de taxe foncière sur les propriétés bâties arrivant à expiration au 31 décembre 2023 sont prorogés.

Sont entre autres concernés les dispositifs afférents aux exonérations de CFE et de taxe foncière pour les locaux situés dans des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) (CGI art. 1383 C ter ; 1388 bis ; 1466 A, I septies).

➤ **Création d'une nouvelle exonération de taxe foncière sur les logements locatifs sociaux**

Une nouvelle exonération de longue durée de taxe foncière est créée au bénéfice des propriétaires de logements sociaux faisant l'objet de gros travaux de rénovation leur permettant d'atteindre un bon niveau de performance énergétique et environnementale, de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité.

Cette nouvelle exonération, soumise à agrément et dont les conditions sont, à date, relativement restrictives, est codifiée à l'article 1384 C bis du CGI.



Les nouveaux coefficients de localisation ont été publiés...et contestés !

Pour rappel, depuis l'entrée en vigueur de la révision foncière, la valeur locative servant de base à l'imposition à la taxe foncière des locaux professionnels est déterminée en appliquant à la surface pondérée du local un tarif spécifique en fonction de sa catégorie et de son secteur.

Ce tarif peut être modulé de plus ou moins 10, 15, 20 ou 30% par les Commissions départementales des valeurs locatives (CDVL) afin de tenir compte de la situation particulière, favorable ou défavorable, du local au sein du secteur dont il dépend (art. 1498, II, 2°, alinéa 4 du Code général des impôts).

Initialement modifiables chaque année, les coefficients ne peuvent, depuis la loi de finances pour 2020, être mis à jour qu'au cours des troisième et cinquième années suivant celles du renouvellement général des conseils municipaux (CGI, art. 1518 ter, II).

Les CDVL ont donc pu, au cours de l'année 2023, modifier les coefficients de localisation applicables sur leur département pour une intégration dans les bases à compter de l'imposition 2024.

Les délibérations correspondantes ont été publiées au recueil des actes administratifs de chaque département courant décembre 2023.

L'analyse des décisions publiées révèle qu'une grande partie des CDVL a fait le choix de ne pas, ou peu, modifier ses coefficients de localisation.

Les modifications constatées sont, dans leur grande majorité, nettement défavorables aux contribuables.

C'est à ce titre qu'EIF a pris soin de présenter un grand nombre de recours pour excès de pouvoir visant à contester, selon les hypothèses :

- Les nouveaux coefficients de majoration indument adoptés
- Les coefficients de majoration adoptés antérieurement à cette mise à jour mais maintenus en l'état par la carence des CDVL à procéder à une mise à jour
- L'absence d'adoption d'un coefficient négatif pourtant justifié par une situation défavorable

Les débats promettent d'être ardues, que ce soit sur la recevabilité des recours ou sur le fond des dossiers, et il est fort à parier qu'ils ne se solderont pas devant le tribunal administratif mais remonteront jusqu'au Conseil d'Etat.

Le dernier état de la jurisprudence laisse toutefois augurer de meilleurs résultats que ceux obtenus par le passé, le Conseil d'Etat ayant par une décision récente facilité la démonstration à produire par le contribuable en matière de contestation des paramètres révisés.

Pour finir, il convient de relever qu'outre les enjeux importants qu'ils recèlent en propre, les contentieux engagés font, à la veille de la publication des résultats de la révision générale portant sur les nouveaux tarifs, les nouveaux secteurs et les coefficients de localisation, figures de galops d'essai.

Ils permettront d'éprouver l'administration sur plusieurs points et, notamment, celui central du régime de la preuve en matière de contestation des paramètres révisés.



Obligation d'installation des panneaux photovoltaïque : point sur les conséquences en fiscalité locale

Pour rappel, les propriétaires sont contraints de couvrir 50% de la surface de leur parkings extérieurs par des ombrières photovoltaïques (loi ENR du 10 mars 2023), à partir du 1er juillet 2026 pour les parkings de plus de 10.000m² et du 1er juillet 2028 pour les parkings de plus de 1.500m².

Cette obligation peut entraîner des conséquences de deux ordres en matière de fiscalité locale :

- Sur le risque de basculement des parkings non couverts dans la catégorie, bien plus onéreuse, des parkings couverts du fait de l'installation de ces ombrières :

Interrogé sur ce point par le Mouvement des entreprises de France, Gabriel ATTAL, alors Ministre délégué chargé des Comptes publics, a indiqué que l'installation d'ombrières n'aurait pas pour effet de modifier l'imposition des parkings situés en dessous.

On peut s'interroger sur la valeur et la pérennité de cet engagement mais il a le mérite de rassurer pour l'heure les propriétaires concernés.

- Sur les questionnements afférents à l'imposition des panneaux photovoltaïques eux-mêmes.

Au titre de l'article 1382 du CGI : « *Sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties : 12° Les immobilisations destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïque* ».

A date, l'administration retient en application de ces dispositions une exonération des modules photovoltaïques ainsi que de la charpente métallique sur lesquels ils sont fixés mais procède à l'imposition des fondations en béton.

L'imposition de ces panneaux, calculée sur la valeur comptable d'immobilisation de ces fondations est ainsi supportée soit par le propriétaire du parking soit par le preneur à bail à construire ou bail emphytéotique.



Taxe foncière

Mécanismes atténuateurs : le Conseil d'Etat offre une nouvelle lecture des modalités d'application du planchonnement et ouvre une brèche contentieuse intéressante (CE, 8e et 3e ch., 13 nov. 2023, n° 474735, n° 474736, Sté Immobilière Carrefour et n° 474757, Sté Leroy Merlin.)

Si le sens des arrêts rendus par le Conseil d'Etat fin novembre dernier, portant sur un banal refus de transmission de questions prioritaires de constitutionnalité au Conseil constitutionnel, ne présente que peu d'intérêt en lui-même, **la lecture de sa motivation ne manque pas d'étonner.**

Pour rappel, le planchonnement fait partie des mécanismes mis en place à l'occasion de la révision des valeurs locatives visant à atténuer les effets de la réforme sur le montant des cotisations de taxe foncière en les rendant progressifs (art. 1518 A quinquies du Code général des impôts).

A l'occasion des trois arrêts commentés, le Conseil d'Etat, sans nuance et en parfaite contradiction avec la pratique des services fiscaux depuis près de six ans, indique que pour calculer le planchonnement applicable au titre d'une année, il convient de comparer la valeur locative non révisée au 1er janvier 2017 et la valeur locative révisée

déterminée au titre de l'année concernée.

Les conséquences d'une telle affirmation pourraient aisément échapper à un œil non initié mais elles sont pourtant loin d'être négligeables.

On rappelle que depuis l'entrée en vigueur de la révision foncière en 2017, le calcul du planchonnement se fait par comparaison de la valeur locative non révisée au 1er janvier 2017 et de la valeur locative révisée au 1er janvier 2017.

L'arrêt rendu par le Conseil d'Etat vient ainsi modifier, et compliquer, les modalités de calcul du planchonnement ce qui aura des effets subséquents importants sur le calcul des impositions correspondantes.

Il convient ainsi d'identifier tous les actifs concernés par une augmentation du coefficient de localisation leur étant applicable depuis 2017 afin de demander la correction corrélative du planchonnement et le dégrèvement correspondant.

D'un point de vue pratique, on s'interroge sur les modalités de mise en œuvre, possiblement acrobatiques, de la méthodologie fixée par le Conseil d'Etat.

Il est probable qu'il y ait une suite (législative ?) à cette décision aux implications pratiques et financières inconfortables pour l'administration fiscale.

Réserves de centres commerciaux : les réserves non attenantes sont des lieux de stockage couverts et non des surfaces de magasin (TA CERGY-PONTOISE, n° 2305278, 28 novembre 2023) (**Jurisprudence EIF**)

Dans le cadre d'un contentieux engagé par EIF, le Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE a récemment rendu une décision de bon sens qui, nous l'espérons, fera tâche d'huile.

Il juge ainsi qu'une réserve non attenante à une surface de vente, disposant d'un accès propre et destinée à un usage distinct doit être rattachée, au sein du sous-groupe III, « *lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement* » ; à la catégorie 2 correspondant aux « *lieux de dépôt couverts* » et non en catégorie « *magasins appartenant à un ensemble commercial* » (MAG3), bien plus onéreuse.

Evaluation par voie d'appréciation directe : la réduction de valeur locative cadastrale de moitié bénéficie aux locaux partiellement affectés à un service public ou d'utilité générale (CE, 29 nov. 2023, n° 469920, Société d'exploitation du Parc des expositions de

la Ville de Paris) (**Jurisprudence EIF**)

Le Conseil d'Etat censure la décision du tribunal administratif de CERGY-PONTOISE et donne raison à EIF en jugeant que l'affectation partielle de locaux évalués par voie d'appréciation directe à une activité de service public ou d'intérêt général, dès lors que cette activité présente un caractère significatif, justifie que le local concerné bénéficie d'une réduction de moitié de sa valeur locative cadastrale en application des dispositions de l'article 1498, III, A, al. 3 du Code général des impôts.

Le juge de cassation précise par ailleurs que le fait que ladite activité soit exploitée à titre commercial est indifférent tout comme le fait qu'elle le soit par un tiers.

Cet arrêt, rendu concernant les halls d'exposition du Parc des Expositions de la Ville de Paris, donne des éléments de précision complémentaires sur les modalités d'évaluation par voie d'appréciation directe dans une matière peu fournie en jurisprudence.



TARIFS APPLICABLES SUR 2024



Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, stockages et surfaces de stationnement (TAB) et Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement (TASS) en région Ile de France

	1 ^{ère} circonscription	2 ^{ème} circonscription	3 ^{ème} circonscription	4 ^{ème} circonscription
Bureaux	25,31 €/m ²	21,31 €/m ²	11,66 €/m ²	5,63 €/m ²
Bureaux tarif réduit (1)	12,58 €/m ²	10,59 €/m ²	7,02 €/m ²	5,09 €/m ²
TAB Commerces	8,68 €/m ²	8,68 €/m ²	4,51 €/m ²	2,30 €/m ²
Stockages	4,53 €/m ²	4,53 €/m ²	2,30 €/m ²	1,18 €/m ²
Stationnements	2,86 €/m ²	2,86 €/m ²	1,55 €/m ²	0,81 €/m ²
TASS Stationnements	4,89 €/m ²	4,89 €/m ²	2,83 €/m ²	1,44 €/m ²

1^{ère} circonscription : 1^{er}, 2^e, 7^e, 8^e, 9^e, 10^e, 15^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris et les communes de Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Puteaux

2^{ème} circonscription : les arrondissements de Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine autres que ceux de la 1^{ère} circonscription // Les communes de cette circonscription éligibles à la fois, en année N-1, à la DSU et au FSRIF bénéficient d'une réduction du tarif applicable de 10%

3^{ème} circonscription : les communes de l'unité urbaine de Paris telle que délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget autres que Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine // Les communes de cette circonscription éligibles à la fois, en année N-1, à la DSU et au FSRIF bénéficient des tarifs de la 4^{ème} circonscription

4^{ème} circonscription : les autres communes de la région d'Ile-de-France

(1) Applicable aux bureaux propriétés de l'Etat, des collectivités territoriales, ou de certains organismes sans but lucratif



Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, stockages et surfaces de stationnement (TAB) en Provence-Côte d'Azur

Bouches-du-Rhône / Var / Alpes-Maritimes

Bureaux	0,97 €/m ²
Commerces	0,40 €/m ²
TAB Stockages	0,21 €/m ²
Stationnements	0,14 €/m ²

Taxe d'aménagement (TA) et Redevance d'archéologie préventive (RAP)

	Hors Ile de France	Ile de France
Valeur forfaitaire d'assiette applicables au titre des PC délivrés en 2023	914 €/m ²	1 036 €/m ²

Taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux, et surfaces de stockage (TCB) En région Ile de France

	1 ^{ère} circonscription	2 ^{ème} circonscription	3 ^{ème} circonscription	4 ^{ème} circonscription
Bureaux	455,75 €/m ²	102,57 €/m ²	57,00 €/m ²	- €/m ²
TCB Commerces	147,02 €/m ²	91,19 €/m ²	36,50 €/m ²	- €/m ²
Stockages	15,99 €/m ²	15,99 €/m ²	15,99 €/m ²	15,99 €/m ²

1^{ère} circonscription : Paris et communes des Hauts de Seine // Les communes de cette circonscription éligibles à la fois, en année N-1, à la DSU et au FSRIF bénéficient des tarifs de la 2^{ème} circonscription. Si ces communes perdent leur éligibilité, soit à la DSU, soit au bénéfice du FSRIF, elles bénéficient d'un abattement sur les deux années suivantes

2^{ème} circonscription : autres communes appartenant à la métropole du Grand Paris

3^{ème} circonscription : autres communes appartenant à l'unité urbaine de Paris

4^{ème} circonscription : autres communes d'Ile de France



Fiscalité locale 2024 - Indicateurs EIF

Charge médiane de fiscalité locale 2024 des locaux professionnels et commerciaux par m² de surface bail

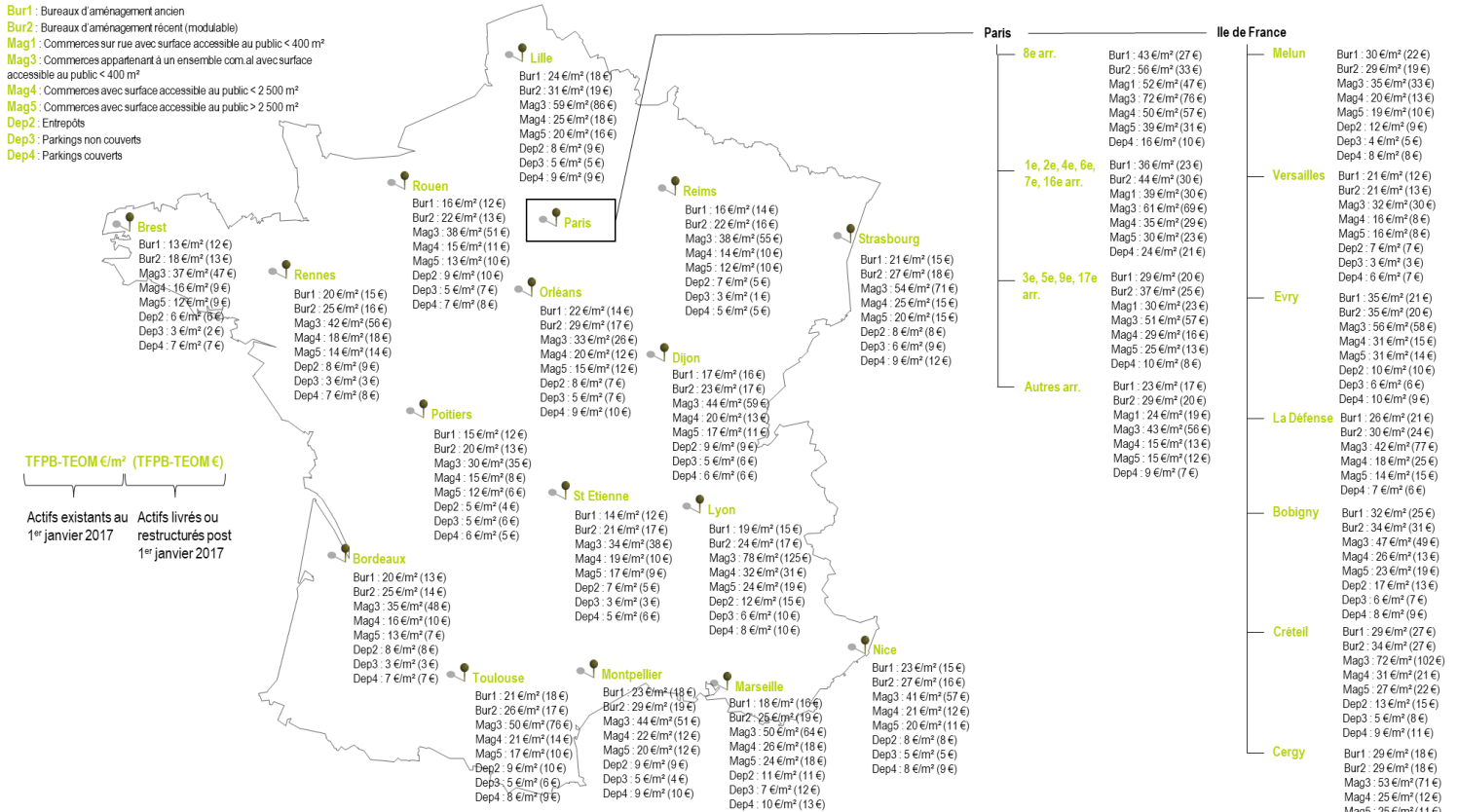


Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

- Bur1 : Bureaux d'aménagement ancien
- Bur2 : Bureaux d'aménagement récent (modulable)
- Mag1 : Commerces sur rue avec surface accessible au public < 400 m²
- Mag3 : Commerces appartenant à un ensemble com. al avec surface accessible au public < 400 m²
- Mag4 : Commerces avec surface accessible au public < 2 500 m²
- Mag5 : Commerces avec surface accessible au public > 2 500 m²
- Dep2 : Entrepôts
- Dep3 : Parkings non couverts
- Dep4 : Parkings couverts

TFPB-TEOM €/m² (TFPB-TEOM €)

Actifs existants au 1^{er} janvier 2017 Actifs livrés ou restructurés post 1^{er} janvier 2017

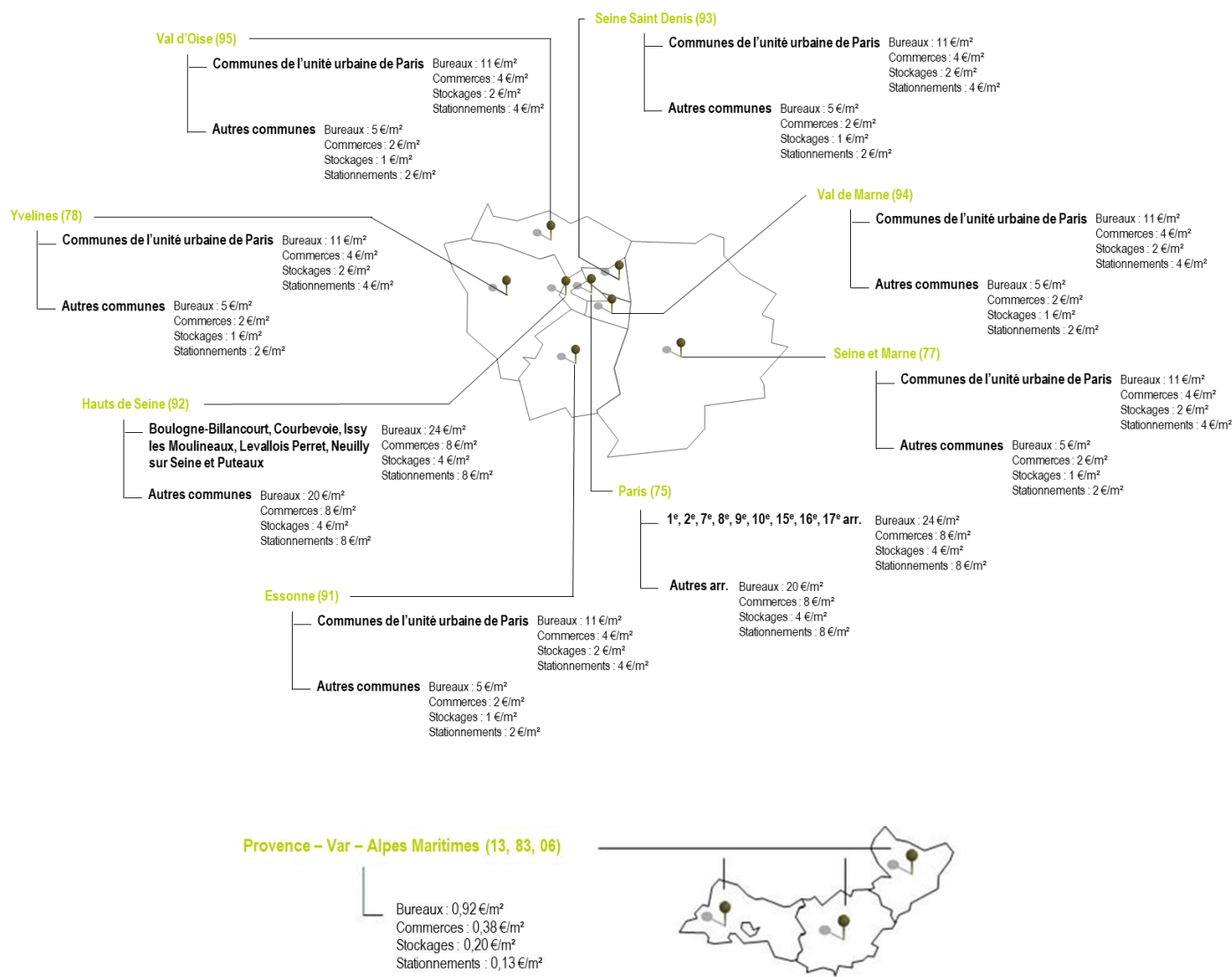


Ces indicateurs ne sauraient se substituer à une étude prévisionnelle précise de la fiscalité locale applicable à un actif (laquelle dépend de caractéristiques propres à l'actif concerné, telle que la parcelle cadastrale d'assise) et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ces indicateurs sont exprimés en m² de surface bail, et hors exonération partielle de deux ans de TFPB visée par l'art. 1383 du CGI.



Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, stockages et surfaces de stationnement (TAB) et Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement (TASS)

En région Ile de France et En Provence – Côte d'Azur



Ces indicateurs ne sauraient se substituer à une étude prévisionnelle précise de la fiscalité locale applicable à un actif et ne sont **donnés qu'à titre indicatif**.
Ces indicateurs sont exprimés en m² de surface bail, **hors parties communes** exonérées.

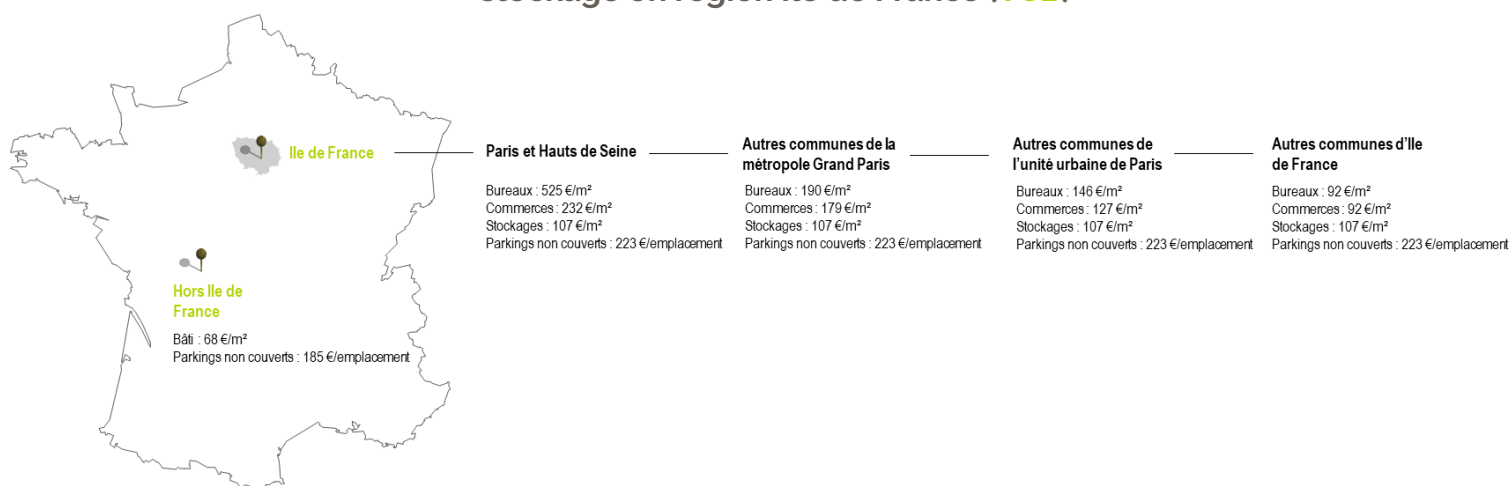


Fiscalité de l'urbanisme 2024 - Indicateurs EIF

Coût médian de la fiscalité de l'urbanisme 2024 par m² de surface de construction (locaux techniques inclus)



Taxe d'aménagement (TA), Redevance d'archéologie préventive (RAP) et Taxe pour création de bureaux, locaux commerciaux, et surfaces de stockage en région Ile de France (TCB)



Ces indicateurs ne sauraient se substituer à une étude prévisionnelle précise de la fiscalité de l'urbanisme applicable à un actif (laquelle dépend de caractéristiques propres à l'actif concerné, telle que la commune d'assise) et ne sont **donnés qu'à titre indicatif**. Ces indicateurs sont exprimés en m² de surface de construction, et **hors exonérations diverses**. Les taux d'imposition TA retenus sont : 5% communal ; 2,5% départemental (Ile de France) - 2% départemental hors Ile de France ; 1 % de taux régional en Ile de France.



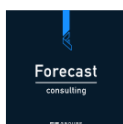
Votre partenaire expert en matière de **fiscalité locale et fiscalité de l'urbanisme**



Votre partenaire expert en recherche **d'aides publiques et subventions pour vos investissements**



Votre partenaire expert en **maitrise de la fiscalité locale et des CEE** pour les bailleurs sociaux



Votre expert en recherche **d'aides et subventions publiques sur le territoire Belge**

9 Place de la Madeleine
75008 PARIS

-

10 Place de la Joliette
13002 MARSEILLE

-

01 45 50 39 39

-

eifexpertise.com



L'équipe EIF se tient à votre disposition