

FISCALITÉ LOCALE ET FISCALITÉ DE L'URBANISME

VEILLE
NOVEMBRE
2023

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)



Projet de loi de finances pour 2024

Le projet de loi de finances 2024 (n°1680) a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale dans les conditions prévues à l'article 49-3 de la Constitution.

Le texte devrait être examiné au Sénat à compter du 23 novembre prochain.

Cette mouture comporte quelques dispositions intéressantes en matière de fiscalité locale qui devraient, vraisemblablement, être confirmées à l'issue de la navette parlementaire.

Taxe foncière et travaux d'économie d'énergie : le dispositif prévu à l'article 1383-0 B du CGI s'allège et se généralise

Il s'agit de la mesure la plus intéressante du projet de loi de finances 2024.

Elle pourrait, en effet, permettre à un nombre significatif de **propriétaires de locaux d'habitation**, ayant exposé récemment des dépenses d'économie d'énergie, de bénéficier d'une **exonération triennale totale de taxe foncière** par application du dispositif prévu à l'article 1383-0 B du Code général des impôts dont l'effectivité est renforcée.

En effet, dans la version actuelle du texte, l'application de l'exonération est conditionnée à l'existence d'une délibération l'instaurant dans la commune de situation de l'immeuble concerné, ce qui réduit mécaniquement considérablement sa portée.

L'article 27 sexies du projet de loi de finances **transforme ce dispositif en exonération de droit commun s'appliquant sur tout le territoire**, sauf délibération contraire de la commune.

La nouvelle version du texte **élargit**, dans le même temps, **la liste des dépenses pouvant être retenues pour l'appréciation des seuils** déclenchant l'exonération facilitant, là encore, son application.

D'après sa nouvelle rédaction, l'article 1383-0 B du CGI s'applique aux logements achevés depuis plus de 10 ans (contre plus de 34 ans actuellement) ayant fait l'objet de dépenses de prestations de rénovation énergétique et d'équipements associés afférentes à l'isolation thermique, au chauffage et à la ventilation ou encore à la production d'eau chaude sanitaire.

Le montant total des dépenses minimales devant avoir été payées n'est pas modifié (10.000 € par logement au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération ou 15.000 € par logement au cours des trois années qui précèdent la première année d'application de l'exonération).

Concernant les modalités pratiques de mise œuvre de ce dispositif nouvelle formule, le texte prévoit que le propriétaire devra adresser, avant le 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle il

entend bénéficier de l'exonération, une déclaration et toutes les pièces justificatives nécessaires.

Par dérogation, pour les impositions 2024, la déclaration pourra être souscrite **au plus tard le 31 mars 2024.**

Les propriétaires qui pensent être concernés par le nouveau dispositif devront donc s'atteler à constituer un dossier de demande d'exonération dès le début du premier trimestre 2024.

Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises : la suppression serait repoussée à 2027

L'article 8 du projet de loi de finances aménage les dispositions de la loi de finances pour 2023 qui prévoyaient la suppression de la CVAE à compter de 2024 et l'abaissement corrélatif du taux du plafonnement de la CET en fonction de la valeur ajoutée.

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

Parallèlement, le taux du plafonnement de la CET en fonction de la valeur ajoutée serait diminué progressivement, sur quatre années également. À compter de 2027, ce plafonnement ne concernerait plus, du fait de la suppression totale de la CVAE, que la CFE

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

L'article 7 du projet de loi de finances prévoit la prorogation de divers dispositifs d'exonération d'impôt sur les bénéficiaires, de cotisation foncière des entreprises et de taxe foncière sur les propriétés bâties arrivant à expiration au 31 décembre 2023.

Sont entre autres concernés les dispositifs afférents aux exonérations de CFE et de taxe foncière pour les locaux situés dans les Zones franches urbaines – territoire entrepreneur (ZFU-TE) (CGI art. 44 octies A) et les 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 sociaux

L'article 6, II, du projet de loi prévoit la création d'une nouvelle exonération de longue durée de taxe foncière au bénéfice des 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, serait codifiée à l'article 1384 C bis du CGI.



Actualités **jurisprudentielles** 2023



Taxe foncière

Contentieux de la valeur locative révisée des locaux professionnels : le Conseil d'Etat allège l'écrasante charge de la preuve pesant sur le contribuable (CE 8e-3e ch. 5-12-2022 no 461428, Sté Aéroports de Paris)

Dans un arrêt peu commenté, et pourtant fort instructif, le Conseil d'Etat a clarifié le régime de la preuve applicable aux recours pour excès de pouvoir portant sur la fixation des tarifs ou la détermination de coefficients de localisation.

On se rappelle que la jurisprudence parue postérieurement à l'entrée en vigueur de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels se montrait extrêmement exigeante quant aux justificatifs à apporter pour appuyer une contestation de coefficients de localisation ou de tarifs.

Elle jugeait ainsi lapidairement et inlassablement, sauf rares exceptions, que les allégations du contribuable étaient « *insuffisamment étayées* » nonobstant la rigueur des développements présentés ou le nombre de pièces produites.

Ces décisions donnaient, *in fine*, le sentiment d'une preuve impossible à apporter.

Dans son arrêt de décembre 2022, le Conseil d'Etat indique que, si le juge peut écarter

des allégations insuffisamment étayées, il ne saurait exiger du contribuable d'apporter la preuve des faits qu'il avance.

Ainsi, dès lors que la requête est fondée sur des allégations sérieuses, par ailleurs non démenties par les éléments produits par l'administration en défense, le juge doit mettre en œuvre ses pouvoirs généraux d'instruction et prendre les mesures nécessaires pour obtenir, auprès de l'administration notamment, les éléments devant lui permettre de former sa conviction.

La charge de la preuve ne repose donc pas intégralement sur le contribuable.

Cette précision du régime de la preuve en matière de contentieux de l'excès de pouvoir afférent aux paramètres d'évaluation révisés des locaux professionnels revêt un intérêt tout particulier à quelques mois de la première révision générale, qui devrait intervenir en 2024.

Précision de l'office du juge en cas de contestation du local-type retenu pour évaluer les locaux commerciaux (CE 8e ch. 27-3-2023 no 464693, SAS Immobilière Carrefour – **jurisprudence EIF**)

Les juges du fond ne sauraient se contenter de constater que le local-type retenu était construit au 1^{er} janvier 1970 pour en

apprécier la validité sans vérifier qu'il était également loué à des conditions normales à la même date.

Consécration d'une acception large des « immobilisations destinées à la production d'énergie photovoltaïque » exonérées (CE 9^e ch. 12-12-2022 n° 453995, Sté Le Betout Energies).

Outre les équipements techniques permettant la production d'électricité d'origine photovoltaïque, les constructions qui en sont le support nécessaire sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du dispositif prévu à l'article 1382, 12^o du CGI.



Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France

Assujettissement à la taxe sur les surfaces de stationnement : nécessité d'un lien fonctionnel avec les locaux auxquels les surfaces sont annexées (CE 8^e ch. 23-2-2023 n° 463892, SNC Gaité Parkings – **jurisprudence EIF**)

Conformément à sa jurisprudence, le Conseil d'Etat rappelle que pour que les surfaces de stationnement soient soumises à la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement (art. 231 ter, 1^o à 3^o du CGI), il ne suffit pas qu'elles aient un lien topographique avec des surfaces de bureaux ou de commerce.

Ainsi, les surfaces de stationnement ne sont considérées comme annexées à des locaux commerciaux ou de bureaux que dans l'hypothèse où leur utilisation contribue directement à l'activité qui y est déployée.



Focus sur les suites du contentieux de TEOM initié à PARIS

Quatre ans après les taux 2014 et 2015... les taux de TEOM parisiens 2016, 2017 et 2018 tombent également

Par deux décisions du 8 juillet 2022, le juge administratif a jugé illégales les délibérations ayant fixé les taux de TEOM 2016, 2017 et 2018 adoptées par la ville de Paris (TA Paris, 8 juillet 2022, n°1823989, SCI 103 Grenelle et TA Paris, 8 juillet 2022, n°2107755, Société Richelieu Vivienne).

Suite à la décision du Conseil d'Etat n°467242 du 14 juin 2023 au titre de laquelle le pourvoi de l'Etat dirigé à leur encontre n'a pas été admis, ces jugements sont devenus définitifs.

La Direction régionale des finances publiques d'Ile-de-France et de Paris tire actuellement les conséquences de ces décisions en prononçant, en cours d'instance devant le Tribunal administratif de Paris, le dégrèvement de l'intégralité des TEOM 2016, 2017 et 2018, visées par ce contentieux.

Ces décisions ouvrent la voie au déclenchement d'une nouvelle vague de contentieux de TEOM

L'issue favorable des contentieux de TEOM 2017 sur la Commune de PARIS pourrait constituer une nouvelle doublement réjouissante pour les propriétaires concernés.

En effet, outre la satisfaction d'obtenir un dégrèvement intégral après de longues années de procédure, ces décisions permettent d'envisager l'introduction de nouveaux contentieux « de conséquence ».

En effet, il apparaît que la réduction de la cotisation de TEOM à 0 € au titre de l'année 2017 devrait induire mécaniquement une modification favorable du calcul du lissage appliqué sur les cotisations de TEOM de l'années 2018 et des années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 1518 E du Code général des impôts.

Cet effet subséquent de la réduction de la TEOM 2017 à un montant nul nous permet d'envisager de formuler des demandes de dégrèvement corrélatives ne se limitant, par ailleurs, pas aux années non prescrites mais s'étendant à toutes les années au titre desquels le calcul du lissage a affecté négativement l'imposition du contribuable.



De nouvelles actions contentieuses à entreprendre

La pratique contentieuse d'EIF Expertise au cours de l'année écoulée, ainsi que les différentes évolutions jurisprudentielles et législatives intervenues sur cette période, ont permis d'identifier des biais de réduction, voire d'exonération, de taxe foncière qu'il serait opportun de mettre en œuvre dans les mois à venir.

Taxe foncière et travaux d'économie d'énergie : des demandes d'exonération à déposer dès décembre 2023

Comme relevé dans le cadre de nos développements sur le projet de loi de finances, le dispositif d'exonération triennale au bénéfice des propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie (art. 1383-0 B du Code général des impôts) devrait être élargi et assoupli à compter de l'imposition 2024.

Au titre de la taxe foncière 2024, de manière dérogatoire, les contribuables pourront déposer leur demande d'exonération et les justificatifs y afférents jusqu'au 31 mars 2024.

Il conviendra donc que, dès le début du premier trimestre 2024, les propriétaires ayant exposé des dépenses d'économie d'énergie au cours des précédentes années se posent la question de leur éligibilité à ce dispositif et réunissent les éléments nécessaires à son bénéfice.

EIF assiste ses clients dans l'analyse de l'éligibilité de leur patrimoine et la constitution des dossiers de demande d'exonération.

Imposition des parties communes des centres commerciaux : vers une seconde vague de contestations

Dans le cadre d'un contentieux mené depuis 2018 visant à la diminution de l'imposition du mail en méthode révisée, EIF avait obtenu une première avancée notable suite à deux arrêts du Conseil d'Etat du 2 février 2022 jugeant que le mail devait être imposé, non pas en catégorie MAG3 (la plus onéreuse) mais conformément à la catégorie prépondérante en surface présente sur le centre, tous propriétaires confondus (le plus souvent MAG5).

Cette décision avait permis à un nombre important de propriétaires et d'occupants de centres commerciaux de bénéficier d'un allègement notable de leur imposition.

Pour autant, cette évolution jurisprudentielle, bien que favorable, n'est pas entièrement satisfaisante.

En effet, les centres ayant l'infortune de comporter des surfaces majoritairement rattachées la catégorie MAG 3 n'ont pu bénéficier d'un quelconque allègement fiscal puisque l'imposition de leur mail a, de fait, été maintenue dans cette catégorie en application de la méthode fixée par le Conseil d'Etat.

Afin de corriger cette situation, relativement inique, EIF entend lancer, pour les centres dont elle assure l'audit, une nouvelle vague de contestations visant à voir réduire la valeur locative révisée des mails de centres commerciaux à un montant nul s'appuyant sur le fait que ces surfaces sont improductives de revenus et, surtout, que leur valeur est déjà prise en compte pour la détermination de la valeur locative des boutiques du centre qu'elles desservent.

Coworkings et Taxe foncière : des locaux inclassables

Les locaux de coworking, du fait des difficultés économiques structurelles rencontrées par leurs exploitants et de la contestation plus générale portant sur la spécificité de leur agencement, font l'objet de contentieux fournis.

EIF, partenaire exclusif des bailleurs, entend obtenir, pour ces locaux, des diminutions substantielles de TFPB afférentes, notamment, à la modification de la classification actuellement retenue.

Dans ce cadre, nous entendons réclamer le rattachement de ces locaux à la catégorie BUR 3 « *Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques* », bien moins onéreuse que la catégorie BUR2 actuellement, et à notre sens improprement, retenue par l'administration fiscale.



La maîtrise de votre fiscalité locale et fiscalité 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 **55% 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

Evaluation de l'actif (27%)

- Méthode d'évaluation idoine
- Surface imposable
- Pondération de la surface imposable
- Valeur locative cadastrale unitaire

Mécanisme d'imposition (9%)

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

Taux et Tarifs (9%)

- Illégalité du taux
- Juste tarification

**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