

VALEUR LOCATIVE FONCIÈRE DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET EXONÉRATION DES BIENS D'ÉQUIPEMENT SPÉCIALISÉS :

nouvelle opportunité d'analyse de vos bases de Taxes foncières et de CFE

Par une décision du 11 décembre 2020 (n° 442 418 SA GKN Driveline), le Conseil d'État procède à un revirement de jurisprudence attendu sur la définition des biens d'équipement spécialisés exonérés pour la détermination de la valeur locative foncière servant de base à la taxe foncière et à la cotisation foncière des établissements industriels.

► Rappel de l'exonération et Jurisprudence :

Pour rappel, en application du 11° de l'article 1381 du CGI, les biens d'équipements spécialisés sont exonérés de taxe foncière, sous réserve qu'ils ne s'agissent pas :

- d'installations destinées à abriter des personnes ou des biens ou à stocker des produits ;
- d'ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions ;
- d'ouvrages d'art et voies de communication.

Toutefois, jusqu'à présent, la jurisprudence du Conseil d'État prévoyait que pour pouvoir bénéficier d'une telle exonération il était nécessaire que les biens d'équipements spécialisés puissent être dissociables de l'immeuble lui-même, ajoutant un critère matériel à celui édicté par la loi qui prévoyait uniquement que ces biens devaient participer à l'activité industrielle.

Dans une décision du 11 décembre 2020 (n° 442 418 SA GKN Driveline), le Conseil d'État revient sur cette position et retient que, sous réserve de ne pas relever des exceptions précitées, les outillages, autres installations et moyens matériels d'exploitation d'un établissement industriel, spécifiquement adaptés aux activités exercées dans ledit bâtiment, sont exonérés de taxes foncières. Il n'est dès lors plus fait référence au fait que ces biens soient dissociables ou non du bâti.

Toutefois, demeurent exclus de cette exonération les matériels et outillages qui sont qualifiés de constructions, soit les biens faisant corps avec le bâti. Une analyse au cas par cas doit dès lors être réalisée.

Le Conseil d'État précise, en outre, que les biens ainsi exonérés sont également exclus de la base taxable à la CFE.

► **Opportunité d'une action :**

Pour bénéficier d'une telle exonération, rappelons qu'il faut que l'immeuble en question soit qualifié par l'administration fiscale comme étant un établissement industriel pour lequel l'assiette de la taxe foncière et de la CFE est déterminée selon la méthode comptable.

Il y aurait, ainsi, une opportunité de déposer une réclamation contentieuse lorsqu'un immeuble concerné a soit, d'ores et déjà, fait l'objet d'un contrôle fiscal ayant abouti à redéterminer l'assiette de ces cotisations en fonction de la valeur locative de biens et outillages qualifiés par l'administration fiscale de non dissociables de l'immeuble ou était déjà déterminé de la sorte.

Une analyse de la base taxable de vos avis de taxes foncières et de CFE pourrait ainsi être réalisée dans un tel cas, afin de déterminer les possibilités de déposer une telle réclamation.

Veillez noter que les taxes foncières et la CFE peuvent faire l'objet de réclamations contentieuses jusqu'au 31 décembre de l'année suivant la mise en recouvrement du rôle. Par conséquent, seuls les rôles émis en 2020 peuvent encore faire l'objet d'une réclamation et ce jusqu'au 31 décembre 2021.

Si votre entreprise soit en tant que propriétaire exploitant, soit en tant que locataire redevable de la taxe foncière en vertu du bail, est dans cette situation, contactez-nous afin d'obtenir une étude de votre dossier et de bénéficier de notre assistance pour anticiper la préparation de la réclamation que vous auriez intérêt à introduire cette année auprès de l'Administration fiscale.





Sevestre & Associés

71 avenue Marceau 75116 PARIS

T. 33 (0)1 53 57 90 10

info@sevestre-associes.com

www.sevestre-associes.com