

TAXE FONCIÈRE, CFE : LA LOI POUR 2019 RÉVOLUTIONNE-T-ELLE LA DÉFINITION D'ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL ?

La détermination de la valeur locative foncière servant de base aux impôts locaux, CFE et taxes foncières, diffère selon la qualification des biens immobiliers. Cette qualification revêt une importance particulière dès lors qu'elle entraîne une méthode de valorisation différente selon qu'il s'agit d'un local professionnel ou d'un établissement industriel.

S'agissant des locaux professionnels, la méthode d'évaluation s'effectue par comparaison selon une valeur locative déterminée, depuis la réforme de la valeur locative foncière, en considération de la valeur locative du marché, dont la mise à jour a été permise grâce aux dépôts des déclarations DECLOYER. S'agissant des établissements industriels, la valeur locative est déterminée selon la méthode « comptable » basée sur le prix de revient des immobilisations inscrites en comptabilité et passibles de taxe foncière.

Il a pu être constaté que cette dernière méthode, dite « comptable » est plutôt défavorable au contribuable dès lors qu'elle entraîne une nette augmentation de la valeur locative foncière.

Un contentieux important s'est alors cristallisé sur la qualification ou non d'établissements industriels.

Une notion prétorienne

Il n'existait pas jusqu'alors de définition légale des établissements industriels. Leur définition était uniquement jurisprudentielle et avait été donnée par le Conseil d'État dans sa décision du 27 juillet 2005 Ministre contre Société des Pétroles Mirrolines : ainsi, « *revêtent le caractère industriel, au sens de cet article (1499 du CGI), les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant.* »

Malgré cette définition, de nombreux débats se sont articulés autour de ce qui relève de moyens techniques importants s'agissant des activités de fabrication et de transformation de biens corporels immobiliers, mais également sur la notion de prépondérance de ces moyens pour les autres activités.

Le constat des difficultés à identifier et qualifier les établissements industriels a conduit la doctrine fiscale à préciser les cas limites posant des difficultés et notamment les établissements

exploités par des commerçants. Elle a rappelé qu'en principe, les établissements exploités par les commerçants ne sont pas considérés comme des établissements industriels sauf exceptions.

La loi de finances pour 2019 :

Conscient de ces difficultés, le législateur est intervenu dans la loi de finances pour 2019 afin de légaliser la définition prétorienne de l'établissement industriel. Cette nouvelle définition est ainsi insérée dans un article 1500 I À nouveau du CGI comme suit : « *revêtent un caractère industriel les bâtiments et terrains servant à l'exercice d'une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers qui nécessite d'importants moyens techniques. Revêtent également un caractère industriel les bâtiments et terrains servant à l'exercice d'activités autres que celles mentionnées au premier alinéa du présent A qui nécessitent d'importants moyens techniques lorsque le rôle des installations techniques, matériel et outillage mis en œuvre est prépondérant.* »

Toutefois, parmi ces établissements, sont désormais exclus de la qualification d'établissements industriels, ceux dont la valeur d'origine des installations techniques, matériels et outillages n'excède pas 500 000 € au cours des trois années précédant l'année d'imposition.

De la même manière, si ce seuil est franchi à la baisse, il importera de constater la durabilité de cette situation pendant 3 ans.

Par exception, si un nouveau bâtiment est construit ou en cas de création d'activité, la constatation du dépassement de ce seuil à la hausse sera prise en compte dès l'année suivante.

Il est précisé que les bâtiments utilisés par les entreprises artisanales inscrites au répertoire des métiers relèveront de la méthode tarifaire des locaux professionnels.

Les difficultés résiduelles

Bien que la détermination d'un seuil, soit une avancée facilitant la qualification par l'administration puis par les juridictions ; nous pensons qu'elle ne résout malgré tout pas les difficultés liées à l'appréciation de l'importance des moyens techniques ou de la prépondérance des installations techniques matériels et outillages, dès lors qu'aucunes indications pour qualifier ces notions n'ont été apportées par la loi de finances.

La rédaction du nouveau texte fiscal laisse présager des difficultés dans sa mise en œuvre de la

notion.

En effet, dans son travail d'appréciation l'administration devra dans un premier temps apprécier l'existence d'importants moyens techniques pour les activités de fabrication ou de transformation de biens meubles corporels ; la prépondérance des installations techniques, matériels et outillages s'agissant des autres activités.

Ce n'est qu'en présence d'importants moyens techniques ou d'installations techniques, matériels et outillages prépondérants que la vérification de dépassement ou non du seuil de 500 000 € n'aura de sens.

Nous craignons que les services fiscaux n'effectuent pas ce raisonnement en deux étapes et se contentent désormais d'effectuer la seule appréciation de la valeur des matériels ou outillages au regard du seuil de 500 000 €.

Qu'en sera-t-il des activités dont les immobilisations dépassent ce seuil mais dont l'importance des moyens techniques ou la prépondérance des matériels et outillage n'est pas avérée ?

Les conseils fiscaux devront alors reprendre la jurisprudence factuelle pour apprécier ces conditions.

Fort heureusement cette dernière regorge d'exemples dont le dernier arrêt en date a apporté une précision intéressante sur l'appréciation de la prépondérance du caractère industriel d'un établissement accueillant des activités mixtes. Dans un arrêt du 25 juin dernier (CE 25/06/2018 n°413466 SAS LOISON) les juges de la haute juridiction ont cassé l'arrêt d'une Cour Administrative d'Appel qui s'était bornée à statuer au regard de l'importance des moyens techniques mis en œuvre par le contribuable pour les besoins de sa seule activité de fabrication, **sans rechercher si les installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre jouaient un rôle prépondérant au regard de l'ensemble des activités exercées au sein de l'établissement, portant non seulement sur la fabrication mais aussi sur la conception et la pose.** Au cas particulier, les juges avaient pourtant relevé que l'activité de fabrication de charpentes et de menuiseries métalliques exercée par la société Loison, occupait une surface moins importante de son établissement que celle dédiée à ses activités de conception et de pose.

Marlène ALONSO
(*avocat spécialiste en droit fiscal*)
& **Alexandra GASC-MIZIAN**
(*avocat*)