



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxes foncières

Question écrite n° 14270

Texte de la question

M. Guy-Michel Chauveau attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'évaluation de la taxe foncière. Le 27 décembre 1996, la ville de La Flèche a reçu de M. le receveur percepteur un avis pour le paiement de la taxe foncière relative au bâtiment industriel situé rue Rabelais, loué par crédit bail immobilier à la société SOFADIE, spécialisée dans la fabrication d'éléments pour piscines. Celui-ci, d'un montant de 395 306 francs, correspond à la régularisation opérée par les services de la direction régionale des impôts des pays de Loire, au titre des années 1993, 1994, 1995 et 1996, en raison de la méthode d'évaluation retenue. Jusqu'en 1996, la valeur locative de ce local était évaluée selon la méthode particulière. Or, suite à une vérification, ce service a retenu, conformément à l'article 1499 du code général des impôts, la méthode comptable, habituellement appliquée aux entreprises soumises à l'obligation de production d'un bilan commercial annuel, ce qui n'est pas le cas des communes. Par lettre recommandée avec accusé de réception du 3 février 1997, nous avons contesté auprès de la DRI, la nouvelle méthode et avons sollicité l'application d'une évaluation autre que la « méthode comptable » : méthode par comparaison ou appréciation directe. Le 7 juillet de cette année, le service du contentieux de la DRI a rejeté notre réclamation, considérant « que les communes participant à une opération de crédit bail en qualité de bailleur, doivent être appréciées comme s'adonnant à une activité lucrative, qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une mission de service public », et qu'en conséquence, le rappel d'impôts était fondé. Il y a néanmoins lieu de préciser les points suivants : les « communes » ne peuvent, et n'ont pas le droit de réaliser des profits sur les opérations de crédit bail (le but est d'arriver au prix de revient). D'ailleurs, le service des domaines dépendant de l'administration fiscale est tenu de donner son avis sur l'évaluation des immeubles pour la quasi-totalité des ventes immobilières réalisées par les communes. Dans ces conditions, nous estimons que la ville n'est pas une entreprise à caractère lucratif, et que de ce fait, la commune ne devrait pas être astreinte, à notre sens, aux obligations décrites ci-dessus. Ainsi, la « méthode comptable » ne devrait pas s'appliquer au cas présent. Il n'y a aucune comparaison entre les opérations réalisées par les collectivités territoriales, et les entreprises de services privés (banques, etc.), dont le but est la recherche de profits en matière d'opérations « crédit bail immobilier ». La seule motivation qui a poussé la ville de La Flèche à la réalisation de cette opération, comme d'ailleurs toutes les communes, est d'assurer le maintien d'un tissu économique, et donc d'éviter la désertification. En effet, notre commune est située dans une zone de revitalisation rurale (territoire rural de développement prioritaire), pour laquelle des mesures d'allègement en matière d'impôts locaux sont prévues, sur délibération du conseil municipal, en faveur des entreprises venant s'y installer. Pour cela, la ville de La Flèche a pris des délibérations dans ce sens. Il serait donc paradoxal de dire que la commune cherche à réaliser des profits, alors que son seul souci est d'attirer des entreprises, afin de lutter contre le chômage. Par ailleurs, selon nos informations, il semblerait que toutes les communes ne soient pas imposées de la même manière en matière de crédit bail immobilier. Aussi, le 8 septembre 1997, nous avons déposé, par l'intermédiaire de notre avocat, une requête introductive d'instance, auprès du tribunal administratif de Nantes, en vue de l'annulation de la décision de la direction régionale des impôts des Pays de Loire, en date du 7 juillet 1997. Pour ces raisons, il lui demande de prendre position sur l'évaluation de la valeur locative des bâtiments industriels loués par les communes à des entreprises, sous forme de crédit bail immobilier.

Texte de la réponse

La valeur locative des établissements industriels passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties est déterminée conformément aux règles prévues aux articles 1499, 1499 A et 1500 du code général des impôts. Ainsi, la méthode d'évaluation des établissements industriels est différente selon leur régime d'imposition à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés : il s'agit soit de la méthode générale, dite méthode comptable, applicable aux entreprises soumises au régime réel d'imposition, soit de la méthode particulière pour les entreprises relevant du régime du forfait. Cela étant, s'agissant du cas particulier évoqué par l'auteur de la question et comme il le précise, une requête introductive d'instance a été déposée par la ville de La Flèche devant le tribunal administratif de Nantes. Il appartient donc à cette juridiction d'apprécier souverainement les circonstances d'espèce et de statuer sur l'affaire évoquée.

Données clés

Auteur : [M. Guy-Michel Chauveau](#)

Circonscription : Sarthe (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14270

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 mai 1998, page 2603

Réponse publiée le : 31 août 1998, page 4802