ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 27981

Texte de la question

M. Michel Piron attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les conséquences qu'il convient de tirer, pour l'ensemble des collectivités locales concernées, des arrêts du Conseil d'État « SNC Amendor et compagnie » du 28 mai 2004 relatif au foncier bâti, et « Société Valeo équipement » du 28 décembre 2005. L'article 1518 B du code général des impôts prévoit qu'en cas d'immobilisations corporelles acquises à la suite de cessions d'établissement, la valeur locative constituant la base imposable ne peut être inférieure aux quatre cinquièmes de son montant avant l'opération. Par un arrêt du 28 mai 2004 précité, le Conseil d'État a jugé que la cession de locaux nus, à l'exclusion des autres immobilisations corporelles, ne peut être regardée comme une cession d'établissement au sens de cet article 1518 B du CGI, alors même que l'activité y serait poursuivie par le cédant ou par un tiers avec les immobilisations identiques. Par un autre arrêt du 28 décembre 2005, le Conseil d'État a précisé que la valeur locative des locaux passibles d'une taxe foncière sur les propriétés bâties, acquis dans le cadre d'un rachat de crédit-bail, devait être calculée d'après leur prix d'acquisition (symbolique au terme du crédit) et non d'après leur valeur locative. La généralisation de l'application de tels arrêts priverait très brutalement les collectivités concernées de ressources aussi importantes qu'indispensables. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles modifications législatives ou réglementaires elle entend prendre, en urgence, pour répondre au problème soulevé.

Texte de la réponse

En application de l'article 1518 B du code général des impôts (CGI), la valeur locative, obtenue après application des règles de droit commun, des immobilisations acquises à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissement, ne peut être inférieure à une valeur locative plancher égale, dans le cas général, aux quatre cinquième de son montant avant l'opération. Toutefois, conformément à l'arrêt du Conseil d'Etat du 5 novembre 1993 (n° 65512, section, Sté Hochland Reich Summer and Co), une cession de locaux nus, à l'exclusion des autres immobilisations corporelles, ne peut être regardée comme une cession d'établissement au sens de l'article 1518 B du code précité. Le Conseil d'Etat a précisé, dans un arrêt du 28 mai 2004 (n° 232285, 8e et 3e s.-s., SNC Amendor et Cie), que la circonstance selon laquelle la même activité serait poursuivie à l'issue de la cession des locaux nus, par le cédant ou par un tiers, avec les mêmes immobilisations corporelles, n'est pas de nature à remettre en cause cette analyse. La valeur locative de ces locaux doit alors être calculée d'après leur prix d'acquisition. Il en va de même dans le cas d'une levée d'option d'achat d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur des locaux nus, conformément à la décision du Conseil d'Etat du 28 décembre 2005 (n° 272722, 8e et 9e s.-s., Sté Valéo équipements électriques moteurs). Dès lors, en cas de levée de l'option d'achat par un crédit-preneur astreint aux obligations de l'article 53 A du CGI, de locaux nus appartenant à un ensemble constituant un établissement industriel, le prix de revient des locaux concernés est déterminé dans les conditions prévues à l'article 239 sexies C du code précité selon la date de conclusion du contrat de crédit-bail. Ainsi, en application des dispositions de cet article, pour les contrats conclus à compter du 1er janvier 1996, le prix de revient du bien acquis à l'échéance d'un contrat de crédit-bail est

majoré des quotes-parts de loyers non déductibles, en application des dispositions du 10 de l'article 39 du même code et des sommes réintégrées en application des articles 239 sexies et 239 sexies B dudit code. Ces précisions répondent aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : M. Michel Piron
Circonscription : Maine-et-Loire (4e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 27981
Rubrique : Impôts locaux
Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 21 octobre 2008
Question publiée le : 22 juillet 2008, page 6291
Réponse publiée le : 28 octobre 2008, page 9290