



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Entrepôt frigorifique - requalification impôts fonciers - doctrine

Question écrite n° 9846

Texte de la question

M. Romain Grau attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la situation des locaux commerciaux des entreprises réalisant une activité logistique et leur qualification au regard des impôts directs locaux. Depuis quelques mois l'administration fiscale, sur la base d'une interprétation de la jurisprudence en matière de taxe professionnelle et de CET, requalifie de nombreux locaux commerciaux en locaux industriels. Cette requalification a un impact direct sur la détermination de la valeur locative des bâtiments, valeur servant de référence à la fois à la CFE et à la taxe foncière. Ainsi certaines sociétés, notamment dans le transport et le conditionnement des fruits et légumes, sont directement impactées et voient leur montant de contribution initiale parfois triplé. Cette requalification touche principalement les valeurs locatives des entrepôts frigorifiques en bâtiment industriel constitue un véritable changement de paradigme pour ces entreprises. En effet qu'ils soient propriétaires ou locataires de leurs entrepôts frigorifiques, une telle décision, verrait le coût d'exploitation des structures fortement alourdies, au point de pénaliser, voire remettre en cause la rentabilité des structures et menacer l'emploi sur ce secteur d'activité. Une telle augmentation des impôts fonciers et de la CFE ne pourrait être répercutée sur le prix de vente au kilo des fruits et légumes passant par les plateformes implantées sur notre territoire, et tout particulièrement la première plateforme européenne, le marché international de Saint-Charles basé à Perpignan. Cette requalification est d'autant plus mal comprise qu'elle fait suite à une situation stable de plusieurs décennies de pratique administrative très claire qui acceptait la qualification desdits locaux en locaux commerciaux. Il souhaiterait avoir une doctrine claire sur ce sujet afin que les entreprises puissent connaître les coûts auxquelles elles devront faire face, tout en retenant que l'activité frigorifique est une activité accessoire des activités de logistique, d'entreposage et de manutention.

Texte de la réponse

L'article 1499 du code général des impôts (CGI) prévoit que la valeur locative des immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties est déterminée en appliquant au prix de revient de leurs différents éléments, revalorisé à l'aide de coefficients qui avaient été prévus par la révision des bilans, des taux d'intérêts fixés par décret en Conseil d'État (CE). De manière constante, l'administration fiscale et la jurisprudence considèrent que la notion d'établissement industriel vise non seulement les locaux où sont exercées des activités de transformation ou de fabrication nécessitant des moyens techniques importants mais également ceux où sont exercées des activités autres nécessitant un important outillage dont le rôle est prépondérant (cf. CE, 17 juillet 1908 Blanchisserie de Courcelles ; CE, 27 novembre 1931 Société Vendéenne de conservation alimentaire ; CE, 25 février 1966 n° 57948 Société Esso Standard ; CE, 15 octobre 1997 n° 154434, Entrepôts frigorifiques de Cabannes - Réponse Delorme, JO 28 décembre 1928 ; DB 6 C-251 au 15 décembre 1988 et BOI-IF-TFB-20-10-50-10-20150204). L'arrêt Société des Pétroles Miroline (CE, Section, 27 juillet 2005 n° 261899 et 273663) n'introduit, à cet égard, ni novation ni élargissement du périmètre de la notion d'établissement industriel. Cela étant, face aux difficultés évoquées par les entreprises dont les locaux sont requalifiés en établissement industriel, les députés ont d'ores et déjà adopté, lors de la discussion du projet de loi de finances pour 2018 (article 103), un amendement présenté par le rapporteur général qui exclut des

immobilisations industrielles, à compter du 1er janvier 2019, tous les locaux d'artisans (article 1499-00 A du CGI). Dans ce cadre le Gouvernement s'était également engagé à expertiser la réglementation en vigueur. Au terme d'une concertation approfondie avec les représentants des entreprises et des collectivités locales, un rapport sur ce thème a été remis aux présidents et rapporteurs des commissions des finances des deux chambres. Reprenant plusieurs des propositions qui y sont formulées, l'article 156 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 clarifie la notion de local industriel en instaurant un seuil de 500 000 €, en valeur d'outillages et d'équipements, en deçà duquel l'établissement sera réputé ne pas revêtir un caractère industriel. Par ailleurs, ce texte prévoit deux mesures d'accompagnement : d'une part, un mécanisme de lissage dans le temps en cas de changement de méthode d'évaluation ou d'affectation des locaux afin de limiter les effets de ressaut d'imposition et d'autre part, un mécanisme ciblé et temporaire de limitation du droit de reprise de l'administration. Ces différentes mesures ne constituent qu'une première étape, ce processus de clarification va se poursuivre en 2019, par la mise en place d'une campagne de collecte de données et la remise au Parlement, au plus tard le 1er avril 2020 d'un rapport visant à déterminer les effets d'un potentiel changement des modalités d'évaluation des établissements industriels.

Données clés

Auteur : [M. Romain Grau](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9846

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Action et comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 juin 2018](#), page 5437

Réponse publiée au JO le : [29 janvier 2019](#), page 855