



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Difficultés rencontrées par les groupes de distribution automobiles

Question écrite n° 1479

### Texte de la question

Mme Valérie Bazin-Malgras attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés que rencontrent les groupes de distribution automobiles lors de contrôles fiscaux, en particulier en ce qui concerne les taxes locales. Ces contrôles révèlent une interprétation excessive de la notion de « surface principale » pour les parkings extérieurs dédiés à l'exposition de véhicules d'occasion. Actuellement, ces surfaces non couvertes sont assimilées à des surfaces principales (P1) pour le calcul de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et des taxes foncières (TF), ce qui entraîne une augmentation importante des montants dus. Cette situation menace le modèle économique de nombreux groupes, en raison de l'absence de pondération pour ces surfaces, qui représentent parfois une part significative de leurs installations. En outre, les opérateurs du secteur constatent une incohérence dans l'application des règles fiscales, ce qui crée un climat d'incertitude préjudiciable à leur activité. Une reclassification de ces surfaces en tant que parties secondaires (P3), soumises à une pondération plus adaptée, permettrait d'alléger cette pression fiscale. Elle souhaite donc connaître les actions que le Gouvernement envisage de mettre en place afin d'adapter les critères d'évaluation des surfaces d'exposition des véhicules et de garantir un traitement plus juste pour ces entreprises, déjà fragilisées par le contexte économique.

### Texte de la réponse

La valeur locative des locaux professionnels retenue pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE) est évaluée, dans la généralité des cas, selon une méthode tarifaire reflétant la réalité du marché locatif (tarif exprimé en euros / m2 pondéré), prévue à l'article 1498 du code général des impôts (CGI). Les locaux sont évalués à partir de données individuelles du local (surfaces principale et secondaires et catégorie de propriété) et des paramètres collectifs départementaux (secteur d'évaluation, tarif au mètre carré par catégorie de locaux et coefficient de localisation). En application des dispositions du I de l'article 1498 du CGI, les locaux sont classés dans des sous-groupes, définis en fonction de leur nature et de leur destination. À l'intérieur d'un sous-groupe, ils sont classés par catégories, en fonction de leur utilisation, de leurs caractéristiques physiques, de leur situation et de leur consistance. Le C du II de l'article 1498 du CGI dispose que la surface pondérée d'un local est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties affectée, le cas échéant, de coefficients fixés par décret pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives. L'article 324 Z de l'annexe III au CGI, pris pour l'application de cette disposition, précise que la surface pondérée d'un local est la somme, le cas échéant arrondie au mètre carré inférieur, des superficies de ses différentes parties affectées, le cas échéant, d'un coefficient de pondération de superficie qui s'applique lorsque l'une de ces parties a une valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale du local. Ainsi, il est considéré que les parties principales (P1) correspondent aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à laquelle le local est totalement ou principalement affecté, alors que les parties secondaires couvertes (P2) correspondent à des surfaces moins importantes pour l'exercice de l'activité, et que les parties secondaires non couvertes (P3) correspondent essentiellement à des dépôts ou des lieux de stockage. Le coefficient est fixé à 0,5 lorsque la partie ayant une valeur d'utilisation réduite est couverte

et à 0,2 dans le cas contraire. Ces dispositions visent à tenir compte du lien direct et indispensable entre l'affectation de chaque partie du local et l'activité exercée. À cet égard, les coefficients de pondération ne sont pas applicables aux surfaces affectées à une activité lorsque leur utilisation correspond à l'affectation principale de ce local appréciée au regard de la catégorie dans laquelle il est classé, ainsi que l'a récemment précisé le Conseil d'État (CE, 26 avril 2024, n° 476025). Par suite, si la condition de la valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale du local n'est pas satisfaite, il n'y a pas lieu de faire application de ces coefficients de pondération et le caractère clos ou couvert des parties du local est indifférent. S'agissant spécifiquement des locaux affectés à l'activité de concessionnaire automobile, qui consiste en la vente de véhicules neufs et d'occasion, ceux-ci sont classés dans le sous-groupe I : magasins et lieux de vente (MAG). Les parkings extérieurs qui sont affectés à l'exposition et à la vente de véhicules d'occasion et auxquels la clientèle a librement accès ne présentent pas une valeur d'utilisation réduite. En conséquence, les surfaces extérieures non couvertes servant à l'exposition des véhicules d'occasion doivent être évaluées en surface principale (P1) sans application d'un coefficient de pondération. Une modification de ce dispositif, qui inclurait des considérations économiques dans la détermination de la base de la TFPB et de la CFE, irait à l'encontre des principes d'imposition à ces taxes. En effet, la valeur locative est conçue comme le loyer théorique annuel que le bien serait susceptible de produire dans des conditions normales à une date de référence. Le calcul de la valeur locative ne dépend pas des conditions d'utilisation du bien mais de son affectation, de sa destination et de sa consistance. Ainsi, son évaluation n'est pas liée à l'utilisation effective de l'ensemble des surfaces par l'exploitant.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Valérie Bazin-Malgras](#)

**Circonscription :** Aube (2<sup>e</sup> circonscription) - Droite Républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 1479

**Rubrique :** Impôts et taxes

**Ministère interrogé :** Économie, finances et industrie

**Ministère attributaire :** [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [29 octobre 2024](#), page 5680

**Réponse publiée au JO le :** [1er avril 2025](#), page 2273