



N° 2331

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 janvier 2026.

PROPOSITION DE LOI

visant à limiter l'imputation de la taxe foncière au locataire dans les baux commerciaux,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Violette SPILLEBOUT,

députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Depuis plusieurs années, les commerçants, artisans et entrepreneurs de proximité subissent une accumulation de charges qui fragilise leur activité et met en péril l'équilibre économique de nombreux territoires. Hausse des coûts de l'énergie, ralentissement de la consommation, concurrence accrue du commerce en ligne : ces difficultés touchent en premier lieu les très petites entreprises (TPE) et petites et moyennes entreprises (PME), mais aussi les enseignes qui structurent la vie commerciale des centres-villes. Or, le maintien d'un commerce de proximité vivant est un enjeu majeur d'emploi, de cohésion sociale et d'attractivité locale.

Dans ce contexte, il est de la responsabilité du législateur de veiller à un partage plus équitable des charges entre bailleurs et locataires. Lorsque des coûts qui relèvent normalement de la propriété sont intégralement transférés sur les entreprises locataires, c'est leur capacité à investir, à embaucher et parfois simplement à se maintenir qui est remise en cause. Rééquilibrer les règles applicables aux baux commerciaux constitue ainsi un levier concret pour soutenir l'économie réelle, préserver la vitalité des centres-villes et répondre aux attentes légitimes des acteurs économiques de terrain.

Les baux commerciaux et professionnels mettent le plus souvent à la charge du locataire le paiement de la taxe foncière. C'est pourtant le bailleur qui en est le redevable légal, en sa qualité de propriétaire, que l'immeuble soit occupé ou vacant. Cet impôt n'est pas lié à l'usage qu'en fait le locataire, au contraire de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, seule récupérable en matière de baux d'habitation. Dans les baux commerciaux, la taxe foncière imputée au locataire constitue ainsi un surloyer, traité fiscalement comme un supplément de loyer.

Cette pratique a pour effet de renchérir de 10 % à 15 % le prix de loyers déjà jugés élevés. Ce surcoût tend à croître, car la taxe foncière a augmenté en moyenne en France deux fois plus vite que l'indice des loyers commerciaux entre 2010 et 2020. De plus, puisque la taxe foncière des locaux commerciaux et professionnels est calculée depuis 2017 sur la base des valeurs locatives réelles, leur augmentation entraîne une hausse mécanique de la taxe foncière, ce qui se traduit pour le locataire par une double peine. Cette pratique est d'autant plus injuste que seul le

propriétaire, par ses investissements et ses choix d'affectation des locaux, peut réellement maîtriser la valeur des locaux loués.

Ce second loyer est de plus en plus difficilement supportable pour les entreprises, qui doivent déjà faire face à l'envolée des autres charges avec les bonds des prix de l'énergie, dans un contexte de croissance particulièrement atone. En témoignage, selon l'étude Newmark de novembre 2025, un nombre record de défaillances d'entreprises tous secteurs confondus en hausse de 6,5 % par an, dont dépendent beaucoup d'emplois, mais aussi de fournisseurs.

Le coût trop élevé des charges des commerçants et artisans amplifie également la désertification des centres-villes, où l'implantation et le maintien coûtent de plus en plus cher, tant pour une TPE ou une PME que pour les grandes enseignes.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises poursuivait déjà l'objectif de diminuer le poids des charges locatives. Toutefois, alors qu'il était question lors des débats parlementaires de supprimer l'imputation de la taxe foncière aux locataires, le décret du 3 novembre 2014 pris en application du nouvel article L. 145-40-2 du code de commerce a, au contraire, maintenu à l'article R. 145-35, 3° la possibilité d'imputer cette taxe, qui constitue pourtant la principale charge locative en pratique.

Aussi, l'**article unique** de cette proposition de loi a pour objet de limiter ce surcoût, en plafonnant à 50 % du montant de la taxe foncière la quote-part récupérable sur le locataire, dans le souci d'assurer un juste partage de cette charge entre les deux parties. Le dispositif proposé bénéficiera tant aux TPE et PME qu'aux enseignes de réseau qui constituent un levier d'attractivité commerciale pour les centres-villes. Il n'affectera néanmoins pas les baux en cours, afin d'éviter le grief d'une atteinte disproportionnée au droit au maintien des contrats en cours d'exécution. Il est également prévu d'écarter le risque d'une hausse du loyer par l'effet d'une clause contractuelle ou d'un déplaçonnement du loyer lors des prochains renouvellements, ce qui compromettrait l'objectif d'alléger le coût locatif des entreprises.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① I. – L'article L. 145-40-2 du code de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « La taxe foncière mentionnée à l'article 1380 du code général des impôts ne peut être imputée au locataire que dans la limite de la moitié de son montant ».
- ③ II. – Le I du présent article s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la présente loi. Si l'application du I du présent article au bail renouvelé entraîne une modification des obligations des parties, le loyer ne peut en aucun cas être majoré pour ce motif, notamment par l'effet d'une clause contractuelle ou sur le fondement de l'article L. 145-34 du code de commerce.