



Publicité



Actualité

Juridique

Pratique

Communauté

Services

Tarifs Premium

30 jours gratuits

## FISCALITÉ

# Optimiser les bases fiscales : un choix équitable... et payant

Publié le 28/04/2014 • Par **Frédéric Ville** • dans : [A la Une finances](#), [Actu experts finances](#)

© Cadastre.gouv.fr

**Optimiser les bases fiscales implique une démarche de projet et un travail de longue haleine... payant à terme. Christelle Gaucher (Afigese) et Marc Debomy (Fiscalité et Territoire) expliquent comment.**

Si'il était souvent plus facile d'augmenter les taux que de « faire du contrôle », désormais, dans un contexte de raréfaction des ressources et recettes, travailler à élargir ses bases fiscales<sup>(1)</sup> semble opportun, tout en relevant d'une logique d'équité fiscale.

« Un directeur des finances travaille sur le contrôle de gestion, la dette, etc. au même titre qu'il fait de l'optimisation fiscale », justifie Marc Debomy, directeur du cabinet Fiscalité & Territoire, éditeur d'un logiciel d'optimisation des bases fiscales.

En amont, « la direction départementale des finances publiques (DDFIP), qui a en charge le calcul et le recouvrement, doit être consultée par la collectivité sur les pistes de travail envisagées. Il est même conseillé de formaliser cette collaboration dans une convention », rappelle Christelle Gaucher, responsable du groupe de travail « Observatoire fiscal » à l'Association finances gestion évaluation des collectivités territoriales (Afigese) et responsable fiscalité locale à Bayonne (44 331 habitants, Pyrénées Atlantiques), ville qui a mis en place depuis 18 ans un observatoire fiscal.

« **Rester aux manettes** » - La décision vient évidemment des élus et non des services. « Une fois bien analysés le contexte, les objectifs et actions à mener, une fois désigné un chef de projet et les services associés en interne (urbanisme, développement économique), on peut lancer son observatoire fiscal dont le but n'est pas seulement d'optimiser les bases fiscales, mais aussi de connaître le tissu fiscal, d'analyser les ressources fiscales et d'apporter aux élus une aide à la décision », explique Christelle Gaucher.

La collectivité travaillera sur la base des rôles fiscaux numériques, fournis désormais sans difficulté par la DDFIP.

Elle pourra ensuite le cas échéant recourir à un bureau d'études. Ce dernier peut apporter son aide via une externalisation web (plateforme) : logiciel dédié et conseils téléphoniques. A Fiscalité & Territoire, le droit d'usage annuel est de 1 000 à 20 000 euros HT par an et est fonction de la taille de la collectivité et de la prestation (observatoire fiscal seulement ou avec contrôle de gestion en plus).

Un cabinet peut aussi travailler en success fees et n'est alors rémunéré qu'en cas d'optimisations réellement dégagées et au pourcentage de celles-ci. A privilégier si on préfère des contrôles espacés dans le temps à un observatoire fiscal permanent. «

Publicité

cap carrieres-publiques.com

Vous préparez l'examen professionnel de...  
**Rédacteur principal de 2<sup>e</sup> classe**  
*[avancement de grade et promotion interne]*

**STAGE EN PRÉSENTIEL**  
 sur la méthodologie à l'épreuve de rapport assortie de propositions

Durée : 2 jours

[En savoir plus >](#)

## Newsletter

Recevez chaque semaine l'actualité des collectivités locales par e-mail



Liens sponsorisés

**Les Haras nationaux.** Le cheval est un outil innovant pour l'aménagement et le développement durable des territoires ainsi que ...


[Tous les fournisseurs](#)

Publicité

**LE MONITEUR** + **LE MONITEUR.fr**

## Les dernières offres d'emploi

[Gestionnaire carrière/paie H/F](#)

Attention ! prévient Christelle Gaucher, la collectivité (et non le cabinet) doit rester aux manettes et demeurer l'interlocutrice de la DDFIP ».

**Connaître, recenser, évaluer** - Optimiser, c'est d'abord s'assurer de l'exhaustivité des bases : la DDFIP connaît-elle toutes les bases ? « Il faut donc favoriser la circulation de l'information entre la collectivité et la DDFIP, des autorisations d'urbanisme à l'achèvement des travaux », explique Christelle Gaucher.

Cela évite des non impositions ou des retards dans l'imposition.

Optimiser, c'est aussi, avec l'aide de photographies aériennes, voire de contrôles de terrain, recenser le bâti existant, certains bâtis ou additions de construction ayant été oubliés.

Optimiser c'est évaluer correctement. « On met à jour les données foncières : changements de destination, consistance des immeubles (division en appartements, modifications de surfaces...), explique Christelle Gaucher. On peut conjointement avec la DDFIP opérer une campagne de relance sur les basses catégories de bâti (7 et 8) ».

Enfin, optimiser, c'est aussi s'assurer de la cohérence des taux de vacances des logements ou des locaux d'entreprises. Fiscalité & Territoire estime ce taux à 25 % en Ile-de-France, 15 % dans les villes de province et 2 à 4 % dans le rural : « Ces chiffres intègrent vacance réelle (local en transition, friche industrielle...) et vacance déguisée. En zone rurale, on connaît mieux son territoire, la fraude est donc moins importante », explique Marc Debomy.

« En 2000, nous avions à Bayonne un taux de vacance de 17 % nous semblant élevé au regard de la pression foncière par ailleurs importante », relève la responsable fiscalité locale. D'où le lancement d'une campagne annuelle « logements vacants » avec la DDFIP. Résultat : le taux de vacance a baissé à moins de 13 % depuis 2006.

**1 % de bases supplémentaires par an** - Le travail en [partenariat avec les commissions communales ou intercommunales des impôts directs](#) est capital. Pour Christelle Gaucher, ces commissions, chargées de donner un avis sur les valeurs locatives en cas de changements et de décider des tarifs d'évaluations cadastrales « incarnent la crédibilité de l'observatoire fiscal mis en place par la collectivité ».

Il faut donc des membres compétents (élus et habitants) et connaissant le tissu local. Ainsi à Bayonne, la mise à jour des procès-verbaux de locaux-types de 1970 par recherche de nouveaux locaux-types s'est faite en lien avec la CCID.

Et les résultats à escompter ? Pour Christelle Gaucher ou Marc Debomy, « il faut distinguer ce qui ressort du travail de l'observatoire et de celui de la DDFIP ». Mais, preuve que le sujet est encore un peu tabou, Colmar ou Gaillac n'ont pas répondu à nos questions. Bayonne elle ne souhaite pas communiquer le pourcentage d'impôts supplémentaires engrangés : « La plus-value de l'observatoire fiscal ne s'évalue pas qu'en terme financier, c'est l'assurance d'une certaine qualité de l'imposition locale pour les élus », assure Christelle Gaucher.

Marc Debomy indique lui que « si le travail est régulier, on peut trouver 1 % de bases supplémentaires chaque année : en 10 ans, cela fait 10 % ! ». In fine, faire vivre un observatoire fiscal est un travail de fourmi toujours à refaire, au gré des changements... mais payant.

C.C.A.S. D'AVIGNON

Médecin (h/f)

CONSEIL GENERAL DE HAUTE GARONNE

Responsable du pôle logistique des écoles et des crèches (h/f)

VILLE DE VINCENNES

Toutes les offres

## Mots-clés

Thèmes abordés • [Budgets](#) • [Finances locales](#) • [Performances](#)

### FOCUS

## Quelques pépites

« En matière d'impôts économiques, on peut trouver un local à 1 million d'euros à lui tout seul. Exemple avec les extensions d'une usine cadastrée, payant donc sa taxe foncière, mais non l'impôt économique, la fiche navette n'ayant pas été transmise entre le géomètre et l'inspecteur des impôts économiques à la DDFIP », explique Marc Debomy, directeur de Fiscalité & Territoire. Autre exemple relaté par ce dernier : « Une agglomération revend des locaux exonérés d'impôts locaux (comme pour toute collectivité) à une entreprise qui continue à bénéficier de l'exonération : 400 000 à 500 000 euros par an », etc.

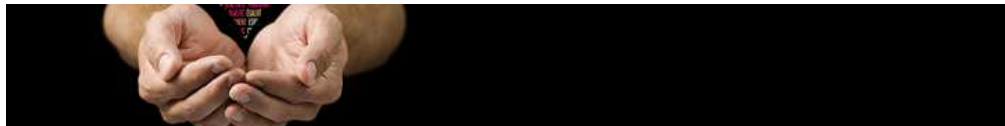
[Haut de page](#)

## Cet article est en relation avec

[Comment trouver de nouvelles marges de manoeuvre](#) - Dossiers finances

### Notes

Publicité



0 Commentaire

[Ajouter un commentaire](#)


### Ajouter un commentaire

Nom / Pseudonyme \*

Adresse e-mail \*

Votre message \*

Saisissez les 2 mots qui s'affichent si contre

223 55842899 

[Soumettre le message](#)

Conformément à la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous pouvez accéder aux informations vous concernant, les rectifier ou vous opposer à leur traitement et à leur transmission éventuelle à des tiers en écrivant à :  
Groupe Moniteur - 17, rue d'Uzès 75018 Paris cedex 02 ou en cliquant [ici](#).

L'hebdomadaire



N° 2219  
28/04/2014

[Sommaire](#) [Archives](#)

Abonnez-vous

Le supplément



N° 2219  
28/04/2014

[ePUB](#) [PDF](#) [Archives](#)

Toutes les offres à votre disposition

La Gazette avec vous,  
partout, à tout moment...



Abonnez-vous au  
**Quotidien**

Inscription gratuite

Feuilletez la gazette  
**numérique**

Comment en profiter

Téléchargez  
**l'appli mobile**

En savoir plus



[Accueil](#) | [Votre semaine](#) | [Actualité](#) | [Droit des collectivités territoriales](#) | [Concours, statut, carrière, FPT](#) | [La Gazette](#)

**ACTUALITÉ**

- A la une
- France
- Régions
- Europe
- Dossiers d'actu
- Documents utiles

**EMPLOI CARRIÈRE**

- Offres d'emploi
- Espace candidat
- Formation
- Métiers et concours
- Fiches de révision et Quizz
- Conseils méthodologiques
- Dates des concours
- Calculez votre traitement
- Guide des primes 2012 [PDF, 1.23Mo]
- Fiches cadres d'emploi
- 10 questions statut
- Dossiers emploi
- Avantages sociaux

**DROIT DES COLLECTIVITÉS**

- Textes officiels
- Jurisprudence
- Réponses ministérielles
- Dossiers juridiques
- Droit pratique
- Actu juridique
- Billet juridique

**RÉSEAUX**

- Les derniers messages
- Concours
- Statut
- Entraide
- Divers

**LES CLUBS  
PROFESSIONNELS**

- Ressources Humaines
- Finances
- Technique
- Informatique
- Prévention-sécurité

**OUTILS ET SERVICES**

- Annuaire des collectivités
- Agenda
- Annuaire des associations
- Newsletter
- Formations

- Appels d'offres
- Fournisseurs
- Recruteurs

- Abonnements
- Box Intranet
- Annonces

**À PROPOS DU SITE**

- Tout savoir sur la Gazette
- Contacts
- Mentions légales
- Portail de la Fonction Publique Territoriale

Contribuez à améliorer La Gazette en vous inscrivant au **Panel Gazette**

Lagazette.fr, le site des fonctionnaires territoriaux, donne accès à toute l'actualité de la Fonction Publique Territoriale et des collectivités locales. Retrouvez en ligne une information claire et complète sur le recrutement et la carrière dans la fonction publique (concours publics, présentation des épreuves, cadres d'emploi, rémunération, ...), consultez les textes officiels et dossiers juridiques régissant le droit des collectivités, et rejoignez nos clubs professionnels.

**À propos du groupe**

- Le Groupe Moniteur
- Formation
- Salons et congrès
- Publicité
- Abonnements

**Les services numériques du Groupe moniteur**

**Actualité BTP** avec lemoniteur.fr | **Collectivités locales** avec Lagazette.fr | **Santé social** avec Lagazette-sante-social.fr | **Elus Locaux** avec Courrierdesmaires.com | **Droit immobilier** avec Operationsimmobilières.com | **Marchés publics** avec Achatpublic.info | **Collectivités territoriales** avec Territorial.fr | **Produits construction** avec Batiproduits.com | **Décoration maison** avec Batiproduitsmaison.com | **Appels d'offres** avec Marchesonline.com | **MAPA** avec Mapaonline.fr | **Veille commerciale** avec Vecteurplus.com | **Marchés publics** avec Achatpublic.com | **Emploi BTP** avec Lemoniteur-emploi.com | **Emploi territorial** avec Emploi.lagazettedescommunes.com | **Emploi fonction publique** avec Emploipublic.fr | **TribuBTP** avec TribuBTP.com | **Livres architecture** avec Librairiedumoniteur.com | **Livres bâtiment construction** avec Editionsduoniteur.com | **Prix du bâtiment** avec Batiprix.com | **Matériels chantier** avec Equipment-center.com | **Artisans bâtiment** avec Entrepreneur-expert.com | **Gestion de projet** avec Prosys.fr