



www.afigese.fr

**Mémoire de l'AFIGESE
sur l'évaluation des valeurs locatives des
entrepôts logistiques et data center**

**Publié par le groupe de travail «Fiscalité et Dotations»
le 18/04/2017**

Table des matières

1.	Contexte : la mutation de l'activité logistique.....	3
2.	L'évaluation de la valeur locative des entrepôts logistiques.....	4
3.	Une iniquité entre les contribuables et entre les territoires.....	5
4.	Actions engagées	6
4.1	Un premier amendement soutenu en 2012	6
4.2	Echanges de correspondances entre l'AMF et le ministre du budget.....	7
4.3	Deux amendements soutenus au PLF 15.....	7
4.4	Une nouvelle rédaction de l'amendement	7
4.5	Un amendement d'urgence dans le cadre du collectif budgétaire 2017	11
4.6	Le contexte de la problématique en 2017	12

1. Contexte : la mutation de l'activité logistique

Alors que le parc d'entrepôts logistiques représentait en France environ 5 millions de mètres carrés en 1981, il atteignait 60 millions de mètres carrés en 2010 (un peu plus de la moitié de la superficie de la ville de Paris) d'après la lettre « chiffre et statistiques » n°334 de juillet 2012, publiée par le commissariat général au développement durable.

Ces entrepôts se sont non seulement multipliés mais ont aussi grandi : toujours d'après les chiffres du commissariat général au développement durable, la surface moyenne des entrepôts logistiques est environ 18.500 m², et les locaux de plus de 35.000 m² représentent plus de 40% de la surface totale. Ces entrepôts se retrouvent dans tous les secteurs de l'économie que cela soit l'agriculture, l'industrie ou le commerce. Ils sont devenus des outils flexibles capables de s'adapter à une multitude de type de commandes.

En 30 ans, l'activité logistique qui était initialement fragmentée est devenue un processus cohérent et extrêmement bien organisé au point de devenir une fonction stratégique de l'économie. Alors que la logistique recouvrait auparavant essentiellement la manutention et l'entreposage, il s'agit désormais également de préparation de commande, de déconditionnement et reconditionnement, d'étiquetage, de division en lot, de préparation de présentoir promotionnel, de personnalisation de conditionnements, etc...

Les entrepôts se sont donc adaptés et leur fonctionnement a considérablement évolué, avec l'utilisation d'engins de levage performants, de systèmes informatiques intégrés, de dispositifs de communication spécifiques à la gestion de très gros volumes de marchandises dans des délais très courts. Depuis quelques années les nouvelles technologies font également leur entrée dans les entrepôts logistiques et permettent des nouveaux gains d'efficacité dans la gestion des flux de marchandises.

Les caractéristiques physiques des entrepôts logistiques sont très proches d'un entrepôt à l'autre. Cela s'explique, d'une part, parce que ces locaux doivent pouvoir accueillir tout type de clients et de produits différents pour s'adapter aux marchés et aux flux.

D'autre part, les normes de constructions imposées aux entrepôts sont particulièrement strictes en ce qui concerne les mesures de protection contre les incendies. Ainsi l'article 9 de l'arrêté du 5 août 2002 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation sous la rubrique 1510 dispose que « la surface maximale des cellules est égale à 3.000 mètres carrés en l'absence de système d'extinction automatique d'incendie ou 6.000 mètres carrés en présence de système d'extinction automatique d'incendie ». En conséquence, les entrepôts logistiques sont très généralement constitués de cellules de 6.000 m² juxtaposées (cf. illustrations ci-dessous).



Vue aérienne d'une plateforme
logistique



Un entrepôt constitué de 4 cellules
de 6.000 m²

2. L'évaluation de la valeur locative des entrepôts logistiques

Cette mutation des entrepôts logistiques interroge par conséquent sur la nature de cette activité. Ainsi le mode d'évaluation de la valeur locative cadastrale de ces locaux est également questionné : s'agit-il de locaux commerciaux ou d'établissements industriels ?

Pour rappel, la valeur locative des locaux commerciaux était, jusqu'à présent, évaluée selon la méthode dite « par comparaison » qui consiste à multiplier la surface des constructions par le tarif d'un local de référence. La valeur locative des établissements industriels est calculée selon la « méthode comptable » par application d'un taux de 8% au prix de revient des constructions.

Le Code Général des Impôts ne propose pas de définition légale de la notion d'établissement industriel. En revanche, la documentation administrative de base n°6C251 du 15 décembre 1988 définit avec précision cette notion : « *il s'agit des usines et ateliers où s'effectue, à l'aide d'un outillage relativement important, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation des objets* ». Mais les établissements industriels doivent s'entendre aussi « *des établissements où sont réalisés des opérations de manipulation ou des prestations de services (marchand en gros utilisant notamment des engins de levage de grande puissance tels que grues, ponts roulants et monte-charge ou des installations de stockage de grande capacité telles que réservoirs et silos ; blanchisserie automatique ; teinturerie ; entreprise de conditionnement, etc.) ; et dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.* »

De nombreux cas de jurisprudence ont étendu la définition de la documentation administrative pour les établissements ne présentant pas par nature un caractère industriel et exerçant une activité de stockage. Ainsi un entrepôt logistique sera requalifié en établissement industriel si les moyens mis en œuvre sont importants et prépondérants dans l'activité qui y est exercée. De fait, un entrepôt d'une surface importante requiert

nécessairement la mise en œuvre d'importants moyens indispensables à son fonctionnement et doit être qualifié sur le plan fiscal d'« établissement industriel ».

Il apparaît dans les faits que ni la doctrine administrative, ni la jurisprudence ne sont suffisamment incitatives pour les propriétaires d'entrepôts logistiques. En effet, la plupart d'entre eux établissent, à l'achèvement des travaux et dans le cadre de l'article 1406 du code général des impôts, une déclaration réservée aux locaux commerciaux.

La réforme en cours des valeurs locatives des locaux commerciaux peut être avancée parfois (par erreur) comme une solution à la question de l'évaluation fiscale des entrepôts. En réalité la réforme n'apporte pas de réponse car elle ne concerne pas les établissements industriels évalués selon la méthode comptable et ne revoit pas la définition du champ des locaux relevant de la « méthode comptable » ou de la méthode dite « par comparaison ».

Par ailleurs, la nomenclature regroupant les catégories de locaux risque de renforcer le trouble qui entoure le sujet logistique puisqu'une catégorie intitulée « établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés », au sein du sous-groupe IX « carrières et établissements industriels non évalués selon la méthode comptable », ne participe à la lisibilité la doctrine administrative qui précise le caractère industriel des entrepôts « dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant ».

3. Une iniquité entre les contribuables et entre les territoires

Face à cette situation, des collectivités ont entrepris des démarches auprès de l'administration fiscale. Dans le cadre des collaborations régulières entre les services des collectivités et l'administration fiscale : ce sujet est abordé par exemple à l'occasion des commissions intercommunales des impôts directs, afin qu'il soit recommandé aux propriétaires de procéder à une déclaration de leurs biens en tant que locaux industriels. Des démarches contentieuses sont également menées par quelques collectivités pour obtenir la requalification des entrepôts logistiques de leurs territoires.

A cette occasion il a été notamment observé que la surface des entrepôts, la présence de zone réfrigérée et l'utilisation de système informatique et de communication élaborés sont des critères mobilisés par l'administration fiscale pour procéder à des contrôles aboutissant potentiellement à des requalifications en établissements industriels.

Ainsi il apparaît qu'une grande majorité des requalifications des entrepôts logistiques résultent des contrôles fiscaux de sociétés, menés par les services de l'administration fiscale, recouvrant par ailleurs l'ensemble des problématiques fiscales des entreprises (TVA, IS, fiscalité locale, etc...).

Ce processus de requalification des entrepôts logistiques en établissement industriel est donc lent et réparti irrégulièrement d'un point de vue géographique. Il en résulte que l'imposition de ces entrepôts logistiques en établissement industriel est globalement inéquitable sur le territoire national, puisque celle-ci dépend de la bonne volonté des

propriétaires, de leur nature juridique, de la pression exercée par les collectivités territoriales et des moyens de contrôle disponibles et mis en œuvre par l'administration fiscale.

Il n'est donc pas satisfaisant d'observer au sein d'une même zone d'activité logistique des sociétés soumises à des niveaux d'impositions très variables alors que leur activité est identique ou bien de constater que quelques territoires épars obtiennent la requalification progressive de leurs entrepôts tandis que des territoires voisins moins actifs bénéficient de ressources moindres et deviennent des cibles d'implantations plus intéressantes pour les investisseurs spécialisés dans l'immobilier logistique.

Il conviendrait donc de mettre fin à ces iniquités en dotant l'administration fiscale d'outils juridiques solides et contraignants.

4. Actions engagées

4.1 Un premier amendement soutenu en 2012

Dans l'objectif d'obtenir une solution globale nationale à la question de l'imposition des entrepôts logistiques, et compte tenu du réel enjeu financier pour les collectivités territoriales et leurs groupements, il a été proposé pour la première fois un amendement à l'occasion de la troisième loi de finances rectificatives pour 2012.

Cet amendement a été défendu en décembre 2012 par le député Charles de Courson, lors de la deuxième lecture du projet de loi. Il proposait d'inscrire d'une part les principes de la doctrine administrative dans la loi en explicitant le caractère potentiellement industriel de l'activité logistique, afin d'en assurer une meilleure application. D'autre part cet amendement fixait un cadre précisant la nature industrielle des entrepôts logistiques présentant certaines caractéristiques : *« dès lors qu'il s'agit d'établissements où s'effectue, à l'aide de moyens techniques significatifs, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation des objets, ou d'établissements n'ayant pas ce caractère mais où sont réalisées, à l'aide de moyens techniques significatifs, des opérations dans lesquelles le rôle de ces moyens techniques et de la force motrice est prépondérant. »*

Les débats en commission des finances et en séance plénière font apparaître que le législateur a saisi l'enjeu que représente le mode d'évaluation mais la solution apportée par l'amendement n'a pas convaincu pour trois raisons :

- il a été considéré que la réforme des valeurs locatives doit traiter ce sujet,
- il n'a pas semblé opportun de figer dans la loi une définition alors que « l'hétérogénéité des situations nécessite une appréciation au cas par cas »,
- il n'a pas été jugé nécessaire d'inscrire dans la loi la doctrine si celle-ci est déjà correctement appliquée.

Les paragraphes précédents montrent pour chacun de ces trois points que la nécessité d'un amendement subsiste. En effet il est démontré que la réforme des valeurs locatives ne

clarifie pas la situation des entrepôts, l'«hétérogénéité des situations » est réelle mais elle bénéficie aujourd'hui trop largement aux propriétaires qui s'écartent de la doctrine administrative.

4.2 Echanges de correspondances entre l'AMF et le ministre du budget

Par une correspondance datée du 7 février 2013, le Président de l'Association des Maires s'est adressé au Ministre du Budget, afin de le sensibiliser à la problématique des entrepôts et lui proposer des aménagements identiques à l'amendement soutenu par le député Charles de Courson.

Dans sa réponse, le Ministre estime que « *la législation de la doctrine [administrative] n'apporterait pas de plus-value par rapport à la situation actuelle* » et qu'*une loi trop précise ne peut répondre à « l'hétérogénéité des situations et l'évolution des techniques dans le temps ».*

4.3 Deux amendements soutenus au PLF 15

Deux nouveaux amendements ont été soutenus en 2015, par le Député Eric Alauzet :

- Le premier amendement proposait, comme l'amendement soutenu en 2012, d'inscrire d'une part les principes de la doctrine administrative dans la loi en explicitant le caractère potentiellement industriel de l'activité logistique, afin d'en assurer une meilleure application, et d'autre part en fixant un cadre précisant la nature industrielle des entrepôts logistiques.
- Le second prévoyait d'imposer au propriétaire de locaux destinés à des activités de logistique et d'entreposage d'établir deux déclarations : une réservée aux locaux commerciaux, la deuxième réservée aux locaux industriels. Il reviendrait alors à l'administration de déterminer le mode d'évaluation, à l'image du choix d'un local de référence pour les locaux commerciaux ou d'une catégorie pour les logements.

Une fois de plus, la Rapporteuse Générale et le Secrétaire d'Etat au budget reconnaissent le caractère légitime du sujet mais il est considéré que la « proposition conduirait à évaluer tous les entrepôts de la même façon, quelles que soient les circonstances de fait ». A leur demande conjointe, les amendements ont été retirés par le Député.

4.4 Une nouvelle rédaction de l'amendement

Force est de constater que les difficultés qui affectent l'évaluation des entrepôts industriels subsistent. Comment garantir aux collectivités territoriales que les entrepôts logistiques sont réellement évalués en application de la loi et de la doctrine administrative ?

Les critiques qui ont été formulées face aux différents amendements proposés mettent en évidence une réticence à détailler à l'excès les conditions qui déterminent le classement d'un entrepôt dans la catégorie des établissements industriels.

Pourtant l'enjeu financier est tel qu'il semble légitime que le législateur dote la loi de mesures plus contraignantes et sécurise le mode d'évaluation des entrepôts logistiques. Il sera toujours temps par la suite d'adapter ces mesures lorsque les fonctions logistiques auront évolué au point que la loi ne sera plus applicable.

Aussi le groupe de travail « Fiscalité et Dotations » de l'Afigese a rédigé l'amendement ci-après. Ce texte définit d'une part un cadre plus précis que les amendements de 2012 et 2014. Ainsi la nature industrielle des entrepôts logistiques est précisée, en creux, au regard de différentes caractéristiques : *« il peut être considéré que les immobilisations ne sont pas industrielles seulement pour ceux qui cumulent les caractéristiques suivantes : surface inférieure à 2.000 m², absence d'utilisation généralisée de véhicules de portage, absence de zones réfrigérées, absence de moyens informatiques et de communication élaborés. »* D'autre part cet amendement propose (en reprenant le deuxième amendement de 2014) d'imposer au propriétaire d'entrepôts d'établir deux déclarations : la première relative aux locaux commerciaux, une autre réservée aux locaux industriels. Il reviendrait alors à l'administration fiscale de déterminer le mode d'évaluation, à l'image du choix d'un local de référence pour les locaux commerciaux ou d'une catégorie pour les locaux à usage d'habitation.

AMENDEMENT

présenté par

Définition du caractère industriel des entrepôts devant être assimilés à des établissements industriels, double déclaration pour les propriétaires d'entrepôts logistique

APRÈS L'ARTICLE

1) Le I bis de l'article 1406 du Code Général des Impôts est complété de la mention suivante :

« , et conformément aux dispositions des articles 1494 à 1499 du code général des impôts. »

2) L'article 1406 du Code Général des Impôts est également complété d'un alinéa I ter rédigé comme suit :

« Les propriétaires de locaux destinés à des activités de logistique et d'entreposage sont tenus de souscrire une déclaration réservée aux locaux commerciaux définis à l'article 1498 du code général des impôts, ainsi qu'une déclaration réservée aux locaux industriels définis à l'article 1499 du code général des impôts. »

3) Après le premier alinéa de l'article 1499 du Code Général des Impôts, il est inséré le paragraphe suivant :

« Les immobilisations sont « industrielles » dès lors qu'il s'agit d'établissements où s'effectue, à l'aide de moyens techniques relativement importants, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation des objets ; ou d'établissements n'ayant pas ce caractère mais où sont réalisées, à l'aide de moyens techniques importants, des opérations dans lesquelles le rôle de ces moyens techniques et de la force motrice est prépondérant. En ce qui concerne les entrepôts abritant des activités logistiques et d'entreposage, il peut être considéré que les immobilisations ne sont pas industrielles seulement pour ceux qui cumulent les caractéristiques suivantes : surface inférieure à 2.000 m², absence d'utilisation généralisée de véhicules de portage, absence de zones réfrigérées, absence de moyens informatiques et de communication élaborés. »

Exposé des motifs

Alors que le parc d'entrepôts logistiques représentait en France environ 5 millions de mètres carrés en 1981, il atteignait 60 millions de mètres carrés en 2010 d'après une étude du commissariat général au développement durable.

Sur cette période, le fonctionnement de ces entrepôts a considérablement évolué, avec l'utilisation de systèmes informatiques et d'engins de levage spécifiques à la gestion de très gros volumes de marchandises dans des délais très courts.

Le Code Général des Impôts ne propose pas de définition légale de la notion d'établissement industriel. En revanche, la documentation administrative de base n°6C251 du 15 décembre 1988 définit avec précision cette notion : il s'agit des usines et ateliers où s'effectue, à l'aide d'un outillage relativement important, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation des objets mais les établissements industriels doivent s'entendre aussi des établissements où sont réalisés des opérations de manipulation ou des prestations de services (marchand en gros utilisant notamment des engins de levage de grande puissance tels que grues, ponts roulants et monte-charge ou des installations de stockage de grande capacité telles que réservoirs et silos ; blanchisserie automatique ; teinturerie ; entreprise de conditionnement, etc.) ; et dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.

Il apparaît dans les faits que cette doctrine est insuffisamment incitative. En effet, la plupart des propriétaires d'entrepôts logistiques établissent, à l'achèvement des travaux et dans le cadre de l'article 1406 du code général des impôts, une déclaration réservée aux locaux commerciaux.

Il est estimé que ces déclarations erronées représentent près de 300 millions d'euros de perte pour les collectivités territoriales. Pour ces raisons, de nombreux contentieux portent sur l'évaluation de tels entrepôts. Ils aboutissent pour la plupart à une requalification des entrepôts en locaux industriels.

Par ailleurs, la réforme en cours des valeurs locatives des locaux commerciaux ne clarifie pas la question des entrepôts car elle ne concerne pas les établissements industriels évalués selon la méthode comptable et ne revoit pas la définition du champ des locaux relevant de la « méthode comptable » ou de la méthode dite « par comparaison ».

En conséquence, l'imposition des entrepôts logistiques est globalement inéquitable sur le territoire national, puisque celle-ci dépend étroitement des contentieux et des contrôles fiscaux.

Cet amendement propose donc d'une part de fixer un cadre précisant la nature industrielle des entrepôts logistiques présentant certaines caractéristiques. D'autre part cet amendement impose au propriétaire de locaux destinés à des activités de logistique et d'entreposage d'établir deux déclarations : une réservée aux locaux commerciaux, la deuxième réservée aux locaux industriels. Il reviendrait alors à l'administration fiscale de

déterminer le mode d'évaluation, à l'image du choix d'un local de référence pour les locaux commerciaux ou d'une catégorie pour les locaux à usage d'habitation.

4.5 Un amendement d'urgence dans le cadre du collectif budgétaire 2017

Les initiatives d'un certain nombre de parlementaires lors de l'examen du collectif budgétaire de l'automne 2016 ont brutalement fait ressurgir le sujet de l'évaluation des locaux industriels et des entrepôts logistiques en particulier. L'article 23 septies adopté par l'Assemblée nationale lors de la première lecture du projet de loi de finances rectificative pour 2016 apportait alors une définition légale de la notion d'immobilisation industrielle. Or cette définition restreignait strictement cette notion aux « terrains, ouvrages, ou bâtiments affectés à une activité de fabrication ou de transformation mécanique de produits ou de matières ». De ce fait, tous les entrepôts logistiques, les data centers et les dépôts pétroliers étaient exclus alors qu'ils étaient jusqu'alors considérés comme des immobilisations industrielles en application de la doctrine fiscale et de la jurisprudence considérant qu'un établissement est industriel lorsque « le rôle de l'outillage et la force motrice est prépondérant ».

La définition stricte entraînait une diminution importante des valeurs locatives d'entreprises pétrolières comme TOTAL ou logistiques comme AMAZON et par conséquent provoquait une perte de recettes fiscales pour les collectivités locales (cotisation foncière des entreprises et taxe foncière) et d'autres bénéficiaires des impôts fonciers comme les chambres consulaires (au titre des taxes additionnelles).

D'après une étude du commissariat général au développement durable, le parc d'entrepôts représentait en France environ 60 millions de mètres carrés en 2010. Le fonctionnement de ces entrepôts a considérablement évolué ces dernières décennies, avec l'utilisation de systèmes informatiques et d'engins de levage spécifiques à la gestion de très gros volumes de marchandises dans des délais très courts. Une définition restrictive aurait abouti à la fois à une perte de ressources importantes pour les collectivités territoriales, mais également à favoriser le commerce de produits importés dont l'activité en France se limiterait à de la logistique et de l'entreposage, au détriment du commerce de produits issus de l'industrie française.

La documentation administrative de base n° 6C251 du 15 décembre 1988 définit la notion d'immobilisation industrielle : il s'agit des usines et ateliers où s'effectue, à l'aide d'un outillage relativement important, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation des objets, les établissements industriels doivent s'entendre aussi des établissements où sont réalisées des opérations de manipulation ou de prestations de services (marchand en gros utilisant notamment des engins de levage de grande puissance tels que grues, ponts roulants et monte-charge ou des installations de stockage de grande capacité telles que réservoirs et silos ; blanchisserie automatique ; teinturerie ; entreprise de conditionnement, etc.) et dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.

Par ailleurs, les notions d'outillage et de force motrice prépondérante permettent d'exclure les entreprises artisanales ou agricoles qui ne sont pas lourdement mécanisées dont le cas fut évoqué lors des débats parlementaires.

En s'appuyant sur la doctrine et la jurisprudence actuelle, le groupe de travail « Fiscalité et Dotations » avait alors proposé un amendement visant à préserver les ressources fiscales des collectivités territoriales tout en clarifiant la notion d'immobilisation industrielle de la sorte - en apportant aux opérateurs économiques les éléments de clarté et de sécurité juridique et fiscale attendus - étaient maintenus dans le périmètre de l'article 1499 CGI les établissements les plus lourdement mécanisés (type sites de stockage pétroliers, entrepôts logistiques et data center).

Texte de l'amendement :

« L'article 23 septies est rédigé de la manière suivante :

« I. - Le D du I de la section VI chapitre I^{er} du titre I^{er} de la deuxième partie du livre I^{er} code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article 1499, il est inséré deux alinéas ainsi rédigé :

« Est regardé comme constituant une immobilisation industrielle au sens du présent article tout terrain, ouvrage ou bâtiment affecté à une activité de transformation des matières premières et de fabrication ou de réparation des objets à l'aide d'outillages importants ou à une activité effectuée à l'aide d'outillages importants, dans lesquels le rôle de cet outillage et de la force motrice est prépondérant.

Constituent ainsi une immobilisation industrielle, lorsque les critères du précédent alinéa sont remplis, les terrains, ouvrages et bâtiments affectés, en totalité ou en partie, soit à une activité logistique, soit à une activité d'entreposage, soit à une activité d'hébergement de données. »

II. - Le I entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017. »

4.6 Le contexte de la problématique en 2017

Les multiples initiatives parlementaires sur le sujet ayant abouti à un statut quo en fin d'année 2016, la demande de clarté juridique et fiscale doublée d'une exigence de traitement équitable sur l'ensemble des territoires s'agissant de la qualification des établissements industriels reste entière. Face à ce constat, le groupe de travail « Fiscalité et Dotations » identifie, à ce stade de la réflexion, trois questions saillantes sur l'évaluation des immobilisations industrielles pour lesquelles une analyse est en cours :

1. Comment remédier à l'inégalité de traitement des évaluations des immobilisations industrielles sur le territoire ?

Ce point a été largement évoqué lors des débats parlementaires cités plus haut. Il est donc important que les services fiscaux des DDFIP/DRFIP appréhendent de manière uniforme

l'évaluation des immobilisations industrielles s'agissant notamment des entrepôts logistiques et des data center. Cette uniformisation des pratiques locales doit-elle concerner également le stock des évaluations concernées ? Cette question est importante alors que les valeurs locatives révisées entrent en application à compter de 2017 et dans un souci de prévention du contentieux fiscal qui s'y rapporte.

2. Quel est l'impact de la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux sur cette question ?

Le groupe de travail « Fiscalité et Dotations » a souhaité investiguer quel pouvait être l'impact de la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux sur la question de la qualification des établissements industriels. Il s'agit de comparer pour un même local quel serait le montant de la valeur locative selon qu'elle est établie selon la méthode comptable ou selon la méthode révisée en application des tarifs de la catégorie IND1 des « établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés »

Ne disposant pas des tarifs révisés pour cette catégorie de locaux au niveau national, les premiers résultats menés sur des échantillons très localisés montrent que les valeurs locatives révisées dans la catégorie IND1 seraient quasiment équivalentes voire supérieures aux valeurs locatives issues de la méthode comptable pour ce qui concerne les entrepôts. Ce constat, s'il devait se confirmer après une étude plus large au plan national, serait de nature à faire évoluer sensiblement la problématique de l'évaluation des immobilisations industrielles.

3. Formuler une définition de l'immobilisation industrielle qui soit conforme à la doctrine et à la jurisprudence tout en étant pérenne ?

Le groupe de travail « Fiscalité et Dotations » s'est attaché à rechercher de quelle manière une définition de l'immobilisation industrielle pourrait être incorporée au CGI afin d'apporter clarté et sécurité juridique en la matière. Sans y parvenir toutefois de manière tout à fait satisfaisante car une telle définition comporte inmanquablement ses propres limites en ce qu'elle peut difficilement couvrir tous les cas d'espèce, présents et à venir, compte tenu de la constante et rapide évolution des techniques et des technologies. Ainsi, il est nécessaire de s'interroger si la recherche d'une telle définition est pertinente par rapport à l'objectif recherché.