



[www.afigese.fr](http://www.afigese.fr)

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

**Publié par le groupe de travail « *observatoire fiscal* »  
Avril 2015**

## 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, .....	8
Annexe 1 : Article 1406 du code général des impôts.....	12
Annexe 2 : Article 1499 du code général des impôts.....	12
Annexe 3 : Documentation administrative de base n° 6C251 du 15 décembre 1988.....	13
Annexe 4 : La jurisprudence.....	15
Annexe 5 : Loi de finances rectificative pour 2012 (3), deuxième lecture, amendement N°33 CF et n°2 en séance plénière.....	17
Annexe 6 : Assemblée Nationale, Commission des Finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, compte-rendu intégral de la séance de 17h du 17 décembre 2012, amendement N° 33.	19
Annexe 7 : Assemblée Nationale, compte-rendu intégral des débats de la séance de 17h du 17 décembre 2012, amendement N° 2.....	20
Annexe 8 : Lettre de l'AMF au Ministre délégué en charge du budget du 7 février 2013.....	22
Annexe 9 : Réponse du Ministre délégué en charge du budget du 2/08/2013.....	24
Annexe 10 : Loi de finances pour 2015, première lecture, amendement N°II-CF154 en commission et n°728 en séance plénière .....	26
Annexe 11 : Loi de finances pour 2015, première lecture, amendement N°II-CF153 en commission et n°729 en séance plénière .....	28
Annexe 12 : Assemblée Nationale, PLF 2015 compte-rendu intégral des débats de la troisième séance du jeudi 13 novembre 2014, amendement N° 728 .....	30
Annexe 13 : Note de calcul de l'évaluation de la perte pour les collectivités territoriales et leurs groupements.....	32

## **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 m<sup>2</sup>, et les locaux de plus de 35.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> juxtaposées (cf. illustrations ci-dessous).



Vue aérienne d'une plateforme  
logistique



Un entrepôts constitué de 4 cellules  
de 6.000 m<sup>2</sup>

## **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 est 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 (voir annexe n°4) 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.

Il est estimé que ces déclarations erronées représentent près de 300 millions d'euros de perte pour les collectivités territoriales (voir note de calcul en annexe n°10).

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 ».

Pire, 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 », contredit la doctrine administrative qui précise le caractère industriel des entrepôts « dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant ».

Il doit enfin être noté que le statut juridique de certains propriétaires, et notamment certaines configurations de sociétés civiles immobilières non soumises à l'obligation de présenter un bilan, empêchent l'administration fiscale d'employer la méthode comptable pour l'évaluation des biens dont elles sont propriétaires puisque cette méthode s'appuie sur les valeurs de ces biens inscrites à l'actif du bilan (article 1499 du code général des impôts).

Par conséquent, dans les faits, ce n'est pas seulement l'activité exercée qui détermine si le mode d'évaluation d'un bien doit être effectué ou non selon la méthode comptable, mais aussi le statut juridique puisque celui-ci peut dans certains cas faire obstacle à sa mise en œuvre.

### **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 logistique 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 moindre 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 (annexe n°5) 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 (annexes n°6 et 7) 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 les difficultés qui affectent l'évaluation des entrepôts industriels subsistent. Elles sont de deux ordres :

- La première est relativement spécifique à cette activité : comment garantir aux collectivités territoriales que les entrepôts logistiques sont réellement évalués en application de la loi et de la doctrine administrative ?
- La deuxième concerne tous les établissements industriels : le statut juridique d'un propriétaire prive dans certains cas l'administration fiscale d'évaluer la valeur locative de biens selon la méthode comptable lorsque l'activité qui y est exercée le commande.

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 observatoire fiscal 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 m<sup>2</sup>, 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.

Enfin, le groupe observatoire fiscal de l'Afigese n'est pas encore parvenu à élaborer de propositions pour résoudre la deuxième difficulté relative au statut juridique de certains propriétaires. Peut-être que des réponses appropriées pourront être trouvées sur la base d'échanges et de collaborations avec la direction de la législation fiscale

## **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 m<sup>2</sup>, 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.

## **Annexe 1 : Article 1406 du code général des impôts**

I. Les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties, sont portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive et selon les modalités fixées par décret. Il en est de même pour les changements d'utilisation des locaux mentionnés au I de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

I bis. — Pour procéder à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration fiscale selon des modalités fixées par décret.

II. Le bénéfice des exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties est subordonné à la déclaration du changement qui les motive. Lorsque la déclaration est souscrite hors délais, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

## **Annexe 2 : Article 1499 du code général des impôts**

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 des coefficients (2) qui avaient été prévus pour la révision des bilans, des taux d'intérêt fixés par décret en Conseil d'Etat (3).

Avant application éventuelle de ces coefficients, le prix de revient des sols et terrains est majoré de 3 % pour chaque année écoulée depuis l'entrée du bien dans le patrimoine du propriétaire.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les taux d'abattement applicables à la valeur locative des constructions et installations afin de tenir compte de la date de leur entrée dans l'actif de l'entreprise (4).

Une déduction complémentaire est, en outre, accordée à certaines catégories d'établissements en raison de leur caractère exceptionnel, apprécié d'après la nature des opérations qui y sont faites ; ces catégories d'établissements sont déterminées par un décret en Conseil d'Etat qui fixe également les limites et conditions d'application de la déduction (5).

## **Annexe 3 : Documentation administrative de base n° 6C251 du 15 décembre 1988**

### A. PRINCIPE

1. Les établissements industriels visés à l'article 1499 du CGI doivent s'entendre :

- 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 ;
- des établissements n'ayant pas ce caractère mais où sont réalisées :
  - Soit des opérations d'extraction (carrière de pierres, par exemple) ;
  - Soit 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.

2. La question de savoir si un établissement est muni d'un outillage suffisant pour lui conférer le caractère industriel ne peut être résolue que d'après les circonstances de fait. En particulier, la présence d'un matériel informatique ne confère pas, à elle seule, à l'établissement un caractère industriel.

En outre, l'exonération de taxe professionnelle ne fait pas perdre à un établissement son caractère industriel (exemple : entreprises de presse, concessionnaires de mines, sociétés coopératives ouvrières de production, etc.).

### B. CAS LIMITES

3. Si les usines ne soulèvent pas, en pratique, de difficultés touchant la notion d'établissement industriel, des hésitations peuvent se produire en ce qui concerne certains établissements exploités soit par des artisans, soit par des commerçants.

1) Établissements exploités par des artisans.

4. D'une manière générale, ne présentent pas un caractère industriel les établissements exploités :

- par des artisans exonérés de taxe professionnelle et imposés seulement à la taxe pour frais de chambres de métiers ;
- ou par des artisans ou prestataires de services imposables à la taxe professionnelle, dès lors que les intéressés n'utilisent généralement qu'un matériel peu important (mécaniciens-réparateurs, boulangers, pâtisseries, couvreurs, maçons, menuisiers, etc.).

Ce n'est donc que dans des cas tout à fait exceptionnels que les établissements dont il s'agit pourront être considérés comme des établissements industriels.

5. Mais, bien entendu, si le rôle de l'outillage s'avérait prépondérant, il conviendrait de reconnaître le caractère industriel à l'établissement. Tel serait le cas, par exemple, d'une imprimerie ou d'une menuiserie qui, bien qu'exploitée par un artisan inscrit au répertoire des métiers, serait munie d'un outillage suffisant pour lui conférer ce caractère industriel.

2) Établissements exploités par des commerçants.

6. De même, les établissements exploités par des commerçants ne sont généralement pas considérés comme des établissements industriels.

7. Toutefois, le caractère industriel peut être reconnu :

- à certains commerces de gros ayant d'importantes installations de manipulation et de stockage (tel peut être le cas de grossistes-expéditeurs ou destinataires de fruits et légumes, de poissons, de viandes, ainsi que des marchands en gros de bière, de fer en barre, etc.) ;

- ou à certaines professions ayant pour objet des opérations de préparation et de conditionnement et qui font appel à un outillage particulièrement important (marchands de vins, de carburants, de combustibles liquides en gros, etc.).

## Annexe 4 : La jurisprudence

« Considérant, en premier lieu, que la société des pétroles Miroline soutient que les équipements mis en œuvre sur le site sont, en tout état de cause, insuffisants pour lui conférer le caractère d'un établissement industriel ; que, toutefois, il résulte de l'instruction que **les installations de stockage appartenant à la société, dont la capacité totale atteint 270.000 m<sup>3</sup>, nécessitent la mise en œuvre d'importants matériels de pompage et de transbordement, de générateurs et de divers autres matériels de manutention, qui jouent un rôle prépondérant dans l'exploitation du site ; qu'ainsi, l'établissement en cause présente un caractère industriel au sens de l'article 1499 du CGI** ». (CE 27 juillet 2005, req. n° 261.899, RJF n° 11.2005 n° 1201).

« Considérant que, pour accueillir la requête à fin de décharge de la SA Entrepôts Frigorifiques de Cabannes, la Cour Administrative d'Appel, après avoir relevé que cette société exerçait une activité de prestations de services consistant à conserver principalement, dans des chambres froides, des fruits et agrumes que lui confient des producteurs, et qu'à cet effet, elle mettait en œuvre, dans des locaux spécialement aménagés, des appareillages importants qui, en ce qui concerne, notamment, les installations de production de froid, concourraient de manière prépondérante à la réalisation de ces prestations, s'est fondée sur le fait qu'il n'était, toutefois, effectué dans l'établissement « ni transformation, ni conditionnement des marchandises » ; qu'en jugeant, ainsi, que l'accomplissement d'opérations de transformation ou de conditionnement pouvait, seul, caractériser l'activité d'un établissement industriel, au sens de l'article 1499 du CGI, la Cour Administrative d'Appel a, comme le soutient le Ministre de l'Economie, commis une erreur de droit ; que le Ministre, par suite, est fondé à demander que l'arrêt attaqué soit annulé ;

Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu, par application de l'article 11 de la loi du 31 décembre 1987, de régler l'affaire au fond ;

Considérant que les opérations effectuées dans l'établissement exploité par la SA Entrepôts Frigorifiques de Cabannes présentent, eu égard à leur nature et à l'importance des moyens techniques mis en œuvre, un caractère industriel, au sens et pour l'application des articles ci-dessus mentionnés du CGI, relatifs au mode de calcul de la valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière » ( CE 15 octobre 1997, req. n° 154.534, RJF n° 12.1997, n° 1138 ).

« (Considérant) que revêtent un caractère industriel, au sens de cet article, les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre, fusse pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant ;

considérant qu'il résulte de l'instruction que les installations appartenant à la société requérante, louées à une société qui les utilise pour stocker, emballer et redistribuer la totalité des produits alimentaires secs destinés aux magasins de l'enseigne « LEADER PRICE », situés dans le sud de la France, se composent, d'une part, de bâtiments, d'une superficie de 37.000 m<sup>2</sup>, **contenant des matériels, fixes et mobiles, de stockage, de levage et d'emballage dont la valeur est estimée à 3,3 millions d'euros et, d'autre part, d'ouvrages fixes de desserte et de stationnement, d'une superficie de 7000 m<sup>2</sup>, comprenant, notamment des quais de déchargement pour les véhicules des fournisseurs et des transporteurs ; qu'ainsi, d'une part, l'installation en cause comprend des moyens techniques importants ; que, d'autre part, ces moyens jouent un rôle prépondérant dans l'activité exercée dans l'établissement ; que, par suite, celui-ci présente un caractère industriel au sens des dispositions de l'article 1499 du CGI, alors même que l'activité qui y est exercée n'implique aucune transformation et que les locaux sont loués nus aux termes du bail commercial liant la requérante à la société exploitante » ( CE 10 février 2006, req n° 270.766 RJF N° 5.2006 n° 549 ).**

« Au regard de ces décisions, éclairées par les conclusions des Commissaires du Gouvernement et les commentaires bien informés qui ont pu en être faits ( cf chronique Y. Benard à la RJF 2/07 p. 95 ), **il nous semble qu'il faut donner aux termes « rôle prépondérant » une portée à la fois quantitative et qualitative :**

les moyens en cause doivent représenter à la fois une part importante des immobilisations et un apport majeur pour l'exercice de l'activité.- quantitative, comme pour le critère de l'importance, mais cette fois en terme relatif : des moyens importants mais qui, à l'échelle de l'installation concernée, ne représentent qu'une faible part des immobilisations – hors bâtiments – ne nous paraissent pas pouvoir être regardés comme jouant un rôle « prépondérant ». Et ce, quand bien même ils seraient indispensables, en pratique, au segment de l'activité pour lequel ils sont employés : le critère de la prépondérance s'ajoute en effet, dans la décision *Miroline*, à celui de la nécessité. - Reste que ce critère ne renvoie pas à une appréciation strictement comptable, où la prépondérance serait subordonnée au constat d'une part majoritaire des moyens concernés à l'actif du bilan. Vous n'avez, d'ailleurs, jamais procédé à une telle balance, et les conclusions de P. Collin, dans l'affaire *LEADER PRICE*, confirme que la circonstance que les moyens techniques ne représentaient que 3,3 millions d'euros sur un montant total d'immobilisations de 14 millions d'euros ne vous a pas retenu. **D'ailleurs, la décision *Miroline* ne vise pas la part des moyens techniques, mais leur rôle dans l'activité.** La prépondérance renvoie donc, nous semble-t-il, à l'examen de l'apport des moyens concernés à l'exercice de l'activité, à leur place dans les processus mis en œuvre sur le site, pour reprendre l'expression de votre décision *Larivière*. **Tout ceci appelle une appréciation pratique, qui est celle de savoir si les moyens en question représentent un apport majeur pour l'exercice de l'activité concernée »** (Conclusions Stéphane Verclytte, sous CE 20 juin 2007, n° 290.267, 290.968 et 290.265, RJF n° 10,2007 n° 1064 ).



**Annexe 5 : Loi de finances rectificative pour 2012 (3), deuxième lecture,**  
**amendement N°33 CF et n°2 en séance plénière**

ART. 17

N° 2

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

17 décembre 2012

---

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012 - (N° 541)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 2

présenté par

M. de Courson, M. Jégo, M. Jean-Christophe Lagarde et M. Philippe Vigier

**ARTICLE 17**

Après l'alinéa 21, insérer les trois alinéas suivants :

« *B ter* Le *I bis* de l'article 1406 du code général des impôts est complété par les mots : « , et conformément aux dispositions des articles 1494 à 1499 du code général des impôts. »

« *B quater* Après le premier alinéa de l'article 1499 du code général des impôts, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les immobilisations sont « industrielles » 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 lesquels le rôle de ces moyens techniques et de la force motrice est prépondérant. » ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Alors que le parc d'entrepôts logistiques représentait en France environ 5 millions de mètres carrés en 1981, il atteignait 35 millions de mètres carrés en 2012 et probablement près de 40 millions actuellement.

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.

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

1/2

---

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 1406 du code général des impôts, une déclaration réservée aux locaux commerciaux.

Ces déclarations erronées représentent plus 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 par une requalification des entrepôts en locaux industriels.

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.

Le présent amendement propose d'inscrire 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'une part en incitant plus fortement les propriétaires d'entrepôts logistiques, pour lesquels la force motrice est prépondérante, à établir une déclaration réservée aux établissements industriels ;
- et d'autre part en offrant à l'administration fiscale une assise juridique adaptée aux enjeux.

**Annexe 6 : Assemblée Nationale, Commission des Finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, compte-rendu intégral de la séance de 17h du 17 décembre 2012, amendement N° 33**

**M. Charles de Courson.** Le code général des impôts ne donne pas de définition légale de la notion d'établissement industriel. Or, la taxation n'est pas du tout la même selon qu'un entrepôt est considéré comme commercial ou comme industriel. Les créateurs d'entrepôts logistiques les déclarent donc massivement comme locaux commerciaux. La définition existe dans la documentation administrative, mais l'administration fiscale a toutes les peines du monde à l'appliquer. Afin d'éviter les détournements, je vous propose de l'inscrire dans la loi en précisant qu'un entrepôt logistique est a priori industriel, jusqu'à preuve du contraire.

**M. Dominique Baert.** Ce n'est pas sans conséquence sur la valeur locative.

**M. Charles de Courson.** En effet, les conséquences sont considérables. C'est en commission des Finances de l'Association des maires de France que l'on a appelé mon attention sur ce problème. La différence est estimée à quelque 300 millions d'euros. Cela ne coûte rien à l'État, mais correspond à un détournement regrettable de la pratique administrative.

**M. le rapporteur général.** Ce n'est pas au cours de cette nouvelle lecture qu'il faut aborder cet important problème qui n'a pas été évoqué jusqu'alors. Par ailleurs, si la doctrine administrative est convenablement appliquée, pourquoi l'inscrire dans la loi ? Sinon, je vous donne rendez-vous en 2013, au moment de la refonte annoncée par le Gouvernement. Avis défavorable.

**M. Dominique Baert.** Je vous entends, monsieur le rapporteur général, et je souscris à votre analyse d'opportunité, mais notre collègue soulève un véritable problème économique et fiscal. Aujourd'hui, quand les entreprises ferment dans les zones industrielles, arrivent les entrepôts logistiques, généralement très consommateurs d'espace, donc de foncier, et peu créateurs d'emplois. On y « retraite » les délocalisations en y faisant revenir des produits pour les conditionner et les expédier, la collectivité territoriale percevant alors une taxe sur la valeur locative qui relève des services plutôt que de l'activité industrielle, bien qu'il s'agisse en réalité d'un processus industriel. Cela a donné lieu à quelques redressements fiscaux, mais l'amendement clarifierait les choses et mettrait un terme à des contentieux fiscaux qui se développent.

**M. le président Gilles Carrez.** Je suis pour ma part d'accord avec le rapporteur général. Cet amendement aura toute sa place en loi de finances pour 2014, lorsque la révision de la valeur locative des locaux professionnels en cours sera généralisée.

**M. Charles de Courson.** La véritable novation de l'amendement consiste, d'une part, à relever au niveau de la loi une simple doctrine que la jurisprudence pourrait inverser, d'autre part, à considérer a priori les entrepôts logistiques comme industriels, ce qui obligerait à vérifier la nature des locaux. Pourquoi ne pas voter l'amendement afin de connaître le point de vue du Gouvernement ?

**M. le rapporteur général.** Mon avis reste défavorable. Le problème est intéressant et ne devra pas être oublié, mais nous en reparlerons l'an prochain.

La Commission rejette l'amendement

## Annexe 7 : Assemblée Nationale, compte-rendu intégral des débats de la séance de 17h du 17 décembre 2012, amendement N° 2

Discussion en séance plénière le 18 décembre 2012

**M. le président.** La parole est à M. Charles de Courson, pour soutenir l'amendement n° 2.

**M. Charles de Courson.** Cet amendement a passionné la commission des finances,...

Plusieurs députés du groupe UMP. Ah !

**M. Charles de Courson.** ...car il touche à un grand problème : lorsqu'un entrepôt est construit, tout le problème est de savoir s'il s'agit d'un entrepôt commercial ou d'un entrepôt industriel.

L'enjeu est considérable, car la valeur locative est beaucoup plus faible pour les entrepôts commerciaux que pour les entrepôts industriels. Or il n'y a actuellement aucune définition, au niveau législatif, de ce qu'est un entrepôt industriel. Sur ce sujet nous disposons seulement d'une documentation administrative, qui vous passionne tous et que vous avez tous sur votre table de nuit : ce document, qui date de 1988, définit avec précision la notion.

**M. Christian Eckert, rapporteur général.** Cette précision est vraiment indispensable !

**M. Charles de Courson.** Le problème, c'est que les constructeurs de ces entrepôts les déclarent comme des entrepôts commerciaux, et qu'il revient à la malheureuse administration de déterminer s'il s'agit effectivement d'entrepôts commerciaux, ou bien d'entrepôts industriels.

Mon amendement comporte deux propositions : la première serait d'introduire dans la loi la définition de la documentation administrative, pour lui donner une valeur beaucoup plus forte dans le cadre des contentieux. La deuxième consisterait à dire que les entrepôts sont présumés être industriels, et qu'il faut donc faire la démonstration qu'ils sont commerciaux – et non l'inverse.

Ceci a une portée considérable pour ceux des collègues qui ont des zones logistiques sur leur territoire : cela peut rapporter 100, 150, voire 200 millions, et c'est totalement anormal. Or l'administration n'en a découvert qu'une partie. Tel est le contenu de l'amendement n° 2.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Christian Eckert, rapporteur général.** Le rapporteur général et la commission souhaitent que nous repoussions cet amendement. D'abord, il s'agit d'une mesure nouvelle, qui ne se rattache pas à l'article 17.

**Mme Marie-Christine Dalloz.** On n'a pas le droit d'ajouter des mesures nouvelles dans le budget !

**M. Christian Eckert, rapporteur général.** Je pense donc que cet amendement poserait un problème constitutionnel, si par hasard il était adopté. Cela dit, quant au fond, je

m'interroge sur l'opportunité de figer dans la loi cette définition, alors que l'hétérogénéité des situations nécessite une appréciation au cas par cas.

Pour le reste, mon cher collègue, et sur le fond, puisque tout à l'heure vous parliez du fond, si vous aviez bâti, pour remplacer la taxe professionnelle, une architecture plus simple, plus lisible et plus cohérente, nous n'aurions pas à réparer, à coups d'amendements, pendant des mois et des mois, tout ce que vous avez bâclé lors de votre réforme de la taxe professionnelle.

Je vous renvoie donc à la réécriture de la fiscalité locale, que le Gouvernement entend faire dans la loi de finances initiale pour 2014, après la troisième étape de la décentralisation.

**Mme Karine Berger.** On trépigne d'avance !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jérôme Cahuzac, ministre délégué.** Le Gouvernement est du même avis : ce que propose M. de Courson est d'ores et déjà dans la doctrine fiscale : cet amendement est donc inutile. Je pense que le président de la commission des finances m'approuvera, en indiquant qu'il ne faut pas que la loi bavarde.

Avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Charles de Courson.

**M. Charles de Courson.** Monsieur le ministre, je vais retirer mon amendement, mais permettez-moi de vous dire que les arguments utilisés par le rapporteur général et vous-même ne sont pas bons.

En commission, le rapporteur général a lui-même reconnu qu'il y a là un vrai problème. Je répète que cet amendement apporterait des modifications sensibles pour le contentieux et pour l'inversion : désormais, il faudrait démontrer que l'entrepôt est commercial pour qu'il soit considéré comme tel. Cette mesure serait un progrès et aiderait vos services à mieux appréhender la matière fiscale. Il n'y a aucune raison qu'on dissimule des entrepôts industriels en les faisant passer pour commerciaux.

(L'amendement n° 2 est retiré.)

## **Annexe 8 : Lettre de l'AMF au Ministre délégué en charge du budget du 7 février 2013**



Le Président

Paris le 07 FÉV. 2013

Monsieur le Ministre,

Alors que les collectivités locales peuvent se voir communiquer par la Direction générale des finances publiques la liste des logements vacants recensés l'année précédente pour l'établissement de la taxe d'habitation, il n'est pas possible d'accéder à une liste des locaux vacants passibles de la cotisation foncière des entreprises.

Or, dans le cadre de leur compétence en matière de développement économique, les collectivités territoriales et leurs groupements ont besoin de disposer d'un système d'observation constituant un outil d'aide à la décision. En effet, la mise en place d'une stratégie en matière de développement suppose de bien connaître le tissu de l'immobilier économique. Le taux de vacance en est un indicateur clé puisqu'il reflète l'état de santé du marché local, qu'il traduit le niveau de tension du marché locatif et qu'il constitue un indicateur d'alerte pour les décideurs de chaque territoire.

L'article 126 de la loi de finances rectificative pour 2006, codifié à l'article 1530 du code général des impôts, a institué la taxe annuelle sur les friches commerciales.

À ce jour, les collectivités locales ne disposent pas d'éléments leur permettant d'évaluer l'impact financier de la mise en œuvre de cette disposition car aucun fichier portant sur la vacance des locaux professionnels n'est mis à leur disposition.

Le registre des locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises, qui est un document interne à la DGFIP, comprend l'ensemble des locaux passibles de la CFE, imposés ou non, ainsi qu'un code indiquant que le local n'a pas été taxé pendant une période de 5 ans (désormais 2 ans) et qu'il est potentiellement dans le champ d'application de la taxe sur les friches commerciales.

La communication du registre des locaux passibles de la CFE permettrait aux collectivités locales d'évaluer l'impact de la mise en œuvre de cette taxe.

Lors des débats sur le 3<sup>ème</sup> projet de loi de finances rectificative pour 2012, un amendement visait à donner aux collectivités locales la possibilité de demander à la DGFIP la liste des locaux industriels ou commerciaux vacants.

...

Monsieur Jérôme CAHUZAC  
Ministre délégué chargé du Budget  
Télédoc 146  
139, rue de Bercy  
75572 PARIS Cedex 12

Si, comme l'a indiqué le 18 décembre 2012 le rapporteur général de la commission des finances de l'Assemblée nationale, seuls 61 communes et groupements ont institué cette taxe, c'est certainement en raison du fait que les informations nécessaires à une telle décision ne sont pas disponibles.

À défaut de l'insertion dans un texte législatif d'une disposition rendant obligatoire la communication de ces informations, le rapporteur général a suggéré que cette question « *pourrait très aisément se régler par voie de circulaire* ».

J'ai donc l'honneur de vous demander que la communication des informations sur la vacance des locaux industriels et commerciaux soit désormais possible et que les collectivités concernées en soient informées.

Par ailleurs, 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'effectuent, 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 réalisées 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 CGI, une déclaration réservée aux locaux commerciaux, alors que le fonctionnement de ces entrepôts nécessite l'utilisation de systèmes informatiques et d'engins de levage spécifiques à la gestion de très gros volumes de marchandises.

Ces déclarations erronées représentent plus 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.

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, alors qu'elle concerne désormais près de 40 millions de mètres-carrés.

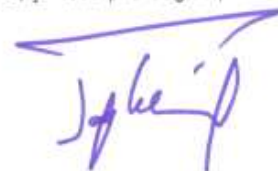
Il conviendrait d'inscrire les principes de la doctrine administrative dans la loi, en explicitant le caractère potentiellement industriel de l'activité logistique, afin d'en assurer une meilleure application :

- d'une part, en incitant plus fortement les propriétaires d'entrepôts logistiques, pour lesquels la force motrice est prépondérante, à établir une déclaration réservée aux établissements industriels ;
- et, d'autre part, en offrant à l'administration fiscale une assise juridique adaptée aux enjeux.

Je souhaite qu'une solution juste et pérenne soit trouvée, en association avec l'AMF, afin d'éviter de nombreux contentieux, dont chacun d'eux constitue d'inutiles pertes de temps et de ressources.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à ces demandes, je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

*Très cordialement*



Jacques PELISSARD

## Annexe 9 : Réponse du Ministre délégué en charge du budget du 2/08/2013



13 - 34106



LE MINISTRE DÉLÉGUÉ  
CHARGE DU BUDGET

Paris, le - 2 AOUT 2013

Nos Réf. : BUD/2013/29046  
Vos Réf. : Votre lettre du 11/04/2013

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu appeler mon attention sur votre souhait d'une part, de permettre aux collectivités locales d'obtenir une liste des locaux professionnels vacants, et, d'autre part, de légaliser la définition doctrinale des établissements qualifiés d'industriels pour l'évaluation des valeurs locatives servant de base aux impôts directs locaux.

Votre demande relative à la communication d'une liste des locaux professionnels vacants ne peut malheureusement, dans l'immédiat, recevoir une suite favorable tant pour des raisons juridiques que techniques.

En effet, les informations connues de l'administration fiscale sont protégées par le secret fiscal dont le non respect est sanctionné pénalement.

Dès lors, les dérogations au secret fiscal, notamment lorsqu'elles visent à satisfaire un besoin qui n'est pas strictement fiscal ou en lien avec les ressources publiques allouées aux bénéficiaires telles que les collectivités, sont strictement encadrées. En outre, le législateur s'attache au caractère proportionné des informations transmises par rapport à la finalité poursuivie par le bénéficiaire de ces informations.

Aussi, à l'instar de l'autorisation de communication de la liste des logements vacants qui figure à l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales pour l'établissement de la taxe d'habitation, la fourniture de la liste des locaux professionnels vacants devrait également être introduite par la voie législative.

Par ailleurs, le système d'information de la direction générale des finances publiques qui assure la gestion des dossiers des redevables assujettis à la cotisation foncière des entreprises n'identifie actuellement que les locaux entrant dans le champ d'application de la taxation. Le développement en cours d'un nouveau référentiel des locaux entre le monde foncier et professionnel pourrait à terme répondre à cette demande.

...

Monsieur Jacques PÉLISSARD  
Député du Jura  
Président de l'Association des Maires de France  
Maire de Lons-le-Saunier  
Association des Maires de France  
41 quai d'Orsay  
75343 Paris Cedex 07



139 rue de Bercy - Télédéc 181 - 75572 Paris cedex 12



S'agissant de votre deuxième requête, la légalisation de la définition doctrinale des établissements industriels pourrait quant à elle avoir un effet contraire à celui que vous recherchez.

Conformément à l'article 1499 du code général des impôts, 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 des taux d'intérêts fixés par décret en Conseil d'Etat.

La doctrine administrative (BOI-IF-TBF-20-10-50-10) précise que les établissements industriels doivent s'entendre, d'une part, des usines où s'effectuent, à l'aide d'un outillage relativement important, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation des objets, et, d'autre part, les établissements où sont réalisés des opérations de manipulation ou des prestations de service, dans lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.

Le Conseil d'Etat a conforté la doctrine administrative puisque par une décision du 27 juillet 2005, il a considéré que « revêtent un caractère industriel (...) les établissements dont l'activité nécessite des moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre fut-ce pour les besoins d'une autre activité est prépondérant » (CE 27/07/2005 n° 261899 et 273663, Sociétés pétroles Miroline).

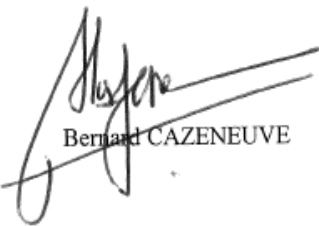
La légalisation de cette doctrine n'apporterait dès lors aucune plus-value par rapport à la situation actuelle.

De plus, la difficulté qui réside dans l'appréciation concrète des situations, notamment du caractère prépondérant des moyens techniques mis en œuvre ne pourra être résolue par la loi.

Compte tenu de l'hétérogénéité des situations et de l'évolution des techniques dans le temps, le degré d'importance des équipements ne peut en effet donner lieu à une définition législative trop détaillée, qui deviendrait rapidement obsolète, ce qui pourrait conduire à restreindre la qualification d'établissement industriel.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

*Cordialement*

  
Bernard CAZENEUVE

**Annexe 10 : Loi de finances pour 2015, première lecture, amendement N°II-  
CF154 en commission et n°728 en séance plénière**

APRÈS ART. 42

N° II-728

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

7 novembre 2014

PLF POUR 2015 - (N° 2234)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N ° II-728

présenté par

M. Alauzet, Mme Sas, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin,  
Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, Mme Duflot, M. François-  
Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili et M. Roumegas

**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRÈS L'ARTICLE 42 , insérer l'article suivant:**

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le *I bis* de l'article 1406 est complété par les mots : « , et conformément aux dispositions des articles 1494 à 1499 du code général des impôts » ;

2° Après le premier alinéa de l'article 1499, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les immobilisations industrielles comprennent les établissements où s'effectue la transformation de matières premières ainsi que les entrepôts abritant des activités logistiques et d'entreposage. ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

En 1981 le parc d'entrepôts logistiques représentait en France environ 5 millions de mètres carrés. En 2010 il atteignait 60 millions de mètres carrés 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 1406 du code général des impôts, une déclaration réservée aux locaux commerciaux.

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'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.

**Annexe 11 : Loi de finances pour 2015, première lecture, amendement N°II-  
CF153 en commission et n°729 en séance plénière**

APRÈS ART. 42

N° II-729

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

7 novembre 2014

PLF POUR 2015 - (N° 2234)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N ° II-729

présenté par

M. Alauzet, Mme Sas, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin,  
Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, Mme Duflot, M. François-  
Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili et M. Roumegas

**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRÈS L'ARTICLE 42 , insérer l'article suivant:**

Après le deuxième alinéa de l'article 1406 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *Inter.* – 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 présent code, ainsi qu'une déclaration réservée aux locaux industriels définis à l'article 1499 du même code. ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

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 1406 du code général des impôts, une déclaration réservée aux locaux commerciaux.

Il est estimé que ces déclarations erronées représentent plus de 500 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 par une requalification des entrepôts en locaux industriels.

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'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.

## **Annexe 12 : Assemblée Nationale, PLF 2015 compte-rendu intégral des débats de la troisième séance du jeudi 13 novembre 2014, amendement N° 728**

**Mme la présidente**. La parole est à M. Éric Alauzet, pour soutenir l'amendement n° 728.

**M. Éric Alauzet**. À travers cet amendement, nous en revenons à la taxe sur les surfaces commerciales, la TASCOM.

Puisque vous avez déjà répondu par anticipation, monsieur le secrétaire d'État, à l'ensemble des suggestions contenues dans cet amendement, je serai bref. Je voudrais tout de même pointer le fait que le nombre d'entrepôts logistiques a été multiplié par douze en trente ans. Il se passe donc quelque chose. Ce changement est lié à l'évolution même de ces entrepôts, qui n'ont plus grand-chose à voir avec ceux que nous avons connus par le passé. Ils sont le lieu d'une véritable activité dynamique.

Or un vide juridique subsiste dans le code général des impôts, alors que la documentation administrative est beaucoup plus précise. Cet amendement vise donc à inscrire 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 en fixant, par ailleurs, un cadre précisant la nature industrielle des entrepôts logistiques.

**Mme la présidente**. Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Valérie Rabault**, *rapporteuse générale*. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, même si vous soulevez une vraie question, monsieur Alauzet.

L'administration fiscale retient une doctrine datant de 1988 pour déterminer la valeur locative de ce type d'immobilisation. Elle apprécie, au cas par cas, le caractère industriel ou non des établissements, en se fondant notamment sur la prépondérance du rôle de l'outillage et de la force motrice. Sur ce fondement, certains entrepôts logistiques peuvent être considérés comme des locaux commerciaux et d'autres comme des établissements industriels.

Je vous invite, à ce stade, à retirer votre amendement, et je demanderai à M. le secrétaire d'État s'il peut nous apporter des précisions sur la doctrine, qui permettraient de clarifier les situations éventuellement litigieuses.

**Mme la présidente**. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Christian Eckert**, *secrétaire d'État*. Le Gouvernement rejoint l'avis de la rapporteure générale. La jurisprudence du Conseil d'État, reprise dans la doctrine administrative, opère effectivement une distinction entre les entrepôts qui sont peuvent être qualifiés de locaux commerciaux et ceux qui sont assimilés à des établissements industriels. Seuls revêtent un caractère industriel les établissements dont l'activité nécessite d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la

transformation de biens corporels mobiliers, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériel et outillage mis en œuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant.

Cela entraîne donc une différence de méthode d'évaluation de la valeur locative pour le calcul de la taxe foncière ou de la CFE. Votre proposition conduirait à évaluer tous les entrepôts de la même façon, quelles que soient les circonstances de fait. Effectivement, comme l'a précisé la rapporteure générale, l'appréciation du degré de l'importance des moyens techniques mis en œuvre et leur contribution aux opérations effectuées résulte de données de fait propres à chaque situation. Dans ces conditions, je vous propose plutôt de retirer votre amendement. À défaut, j'en suggérerai le rejet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Alauzet.

**M. Éric Alauzet.** Étant donné la proposition qui m'a été faite de mener une réflexion approfondie et globale sur la TASCOM, je retire mon amendement, tout comme l'amendement n° 729, que je souhaiterais tout de même présenter rapidement, si vous le permettez, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je vous en prie, monsieur Alauzet.

**M. Éric Alauzet.** En complément du précédent, cet amendement vise à imposer aux propriétaires de locaux destinés à des activités de logistique et d'entreposage d'établir deux déclarations : l'une réservée aux locaux commerciaux, l'autre 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.

*(Les amendements n<sup>os</sup> 728 et 729 sont retirés.)*

## Annexe 13 : Note de calcul de l'évaluation de la perte pour les collectivités territoriales et leurs groupements

L'évaluation s'appuie sur l'exemple d'un entrepôt logistique requalifié en établissement industriel, le tableau suivant présente les caractéristiques de cette requalification :

Surface	50.000 m <sup>2</sup>
Tarif 1970	4,4 € / m <sup>2</sup>
Valeur locative foncière 2014 avant requalification	1,3 M€
Valeur locative foncière 2014 après requalification	2,6 M€

La lettre « chiffre et statistiques » n°334 de juillet 2012 du commissariat général au développement durable évalue à 60 millions de mètres carrés la surface des entrepôts logistiques en 2010. Nous prenons l'hypothèse que 40% de cette surface correspond à des locaux déjà requalifiés ou qui ne présentent pas les caractéristiques le permettant. Il reste donc 36 millions de m<sup>2</sup> qui doivent être requalifiés en établissements industriels

Le tableau suivant présente l'écart de valeur locative selon la méthode d'évaluation utilisée. Le premier calcul correspond à l'application de la méthode dite « par comparaison » réservée aux locaux commerciaux. Elle consiste à multiplier la surface des constructions par le tarif d'un local de référence. La deuxième méthode utilisée pour les locaux industriels et dite « méthode comptable » consiste à appliquer un taux de 8% au prix de revient des constructions.

Méthode d'évaluation	Valeur locatives cadastrales 2014 en millions d'euros
« par comparaison »	957 M€
« comptable »	1.872 M€

Le tableau suivant évalue pour ces deux scénarios les écarts de produits des collectivités en appliquant les taux moyens nationaux (taxe foncière : 30% - TEOM : 10% - cotisation foncière des entreprises : 26%). Cet écart avoisine 300 millions d'euros.

Méthode d'évaluation	Produit TF	Produit TEOM	Produit CFE	Produit total	Ecart
« par comparaison »	144 M€	48 M€	124 M€	316 M€	306 M€
« comptable »	281 M€	exonéré	341 M€	622 M€	