



www.afigese.fr

**Mémoire de l'AFIGESE
sur la taxe sur les friches commerciales**

**Publié par le groupe de travail « *observatoire fiscal* »
le 13/04/2015**

La taxe sur les friches commerciales a été créée par l'article 126 de la loi du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006. L'objectif de cette taxe est de « (...) *dissuader les promoteurs immobiliers et les propriétaires de laisser des surfaces commerciales importantes à l'abandon en centre-ville ou dans certains quartiers* ». Elle est codifiée à l'article 1530 du code général des impôts.

I) Le dispositif légal

- ✓ Collectivité territoriale ou établissement public concerné : les communes ou EPCI à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales
- ✓ Locaux imposables : les locaux commerciaux et biens divers qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ d'application de la CFE depuis au moins 2 ans¹ au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période. La taxe concerne tous les locaux à l'exception des locaux à usage d'habitation et industriel ; elle a donc un champ d'application plus vaste que les seuls commerces et bureaux.
- ✓ Locaux non imposables : la taxe n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation est indépendante de la volonté du contribuable et est imputable à une cause étrangère à sa volonté faisant obstacle à l'exploitation du local dans des conditions normales.

Sont notamment exclus du champ d'application de la taxe:

- les biens ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme ou de réhabilitation. A ce titre, un délai d'un an peut être retenu ;
 - les biens mis en location ou en vente à un prix n'excédant pas celui du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.
- ✓ Personnes imposables : le redevable de la taxe foncière soit le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation, l'emphytéote.
 - ✓ Assiette d'imposition : le revenu cadastral soit 50 % de la valeur locative cadastrale (même assiette que la taxe foncière)

¹ Contre 5 ans initialement. La durée a été réduite à deux ans et les taux majorés par l'article 83 de la loi du 29 décembre 2012 de finances pour 2013. Cette disposition s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2014.

- ✓ Taux d'imposition : 10 % la 1^{ère} année d'imposition
15 % la 2^{ème} année d'imposition
20 % à compter de la 3^{ème} année d'imposition

Possibilité de majorer ces taux dans la limite du double

- ✓ Dégrèvement : à la charge de la commune ou de l'EPCI. Ils s'imputent sur les centimes de fiscalité.
- ✓ Procédure : la collectivité ou l'établissement public doit prendre une délibération avant le 1er octobre de l'année n-1 pour instituer la taxe l'année n (modalités de l'article 1639 A bis).

Il appartient à la collectivité ou à l'établissement qui a institué la taxe de transmettre chaque année à l'administration fiscale, avant le 1er octobre de l'année qui précède celle d'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe.

Les services des impôts des entreprises (SIE) vérifient que les locaux remplissent les conditions d'assujettissement en transmettant aux contribuables susceptibles d'être taxés une demande de renseignement par le biais du formulaire 1236 (ci-joint).

II) Difficultés de mise en œuvre

D'après les données d'un rapport d'information du Sénat datant du 1er octobre 2013 « Les outils fonciers des collectivités locales : comment renforcer des dispositifs encore trop méconnus ? », très peu d'entités avaient institué la taxe.

	2009	2010	2011	2012
Communes ayant délibéré	26	42	50	59
Groupements à fiscalité propre (GFP) ayant délibéré	7	9	11	17
Produits communes (en euro)	4 461	10 470	36 792	35 298
Produits des GFP (en euro)	1 527	2 007	2 225	2 538

Depuis ce rapport, d'autres collectivités ont délibéré pour mettre en œuvre la taxe sur les friches commerciales (Lille métropole, Paris, Lens, Calais, Perpignan, Alençon etc.).

Cette imposition figurerait parmi la liste des taxes à faible rendement objet d'un rapport de l'IGF et parmi les 24 taxes que le Gouvernement avait envisagé de supprimer.

Le principal écueil des collectivités territoriales et des EPCI est d'établir la liste des locaux professionnels susceptibles d'être assujettis puisqu'ils ne disposent pas directement de fichiers fiscaux permettant d'identifier les locaux professionnels vacants. Dès lors, l'identification des locaux professionnels susceptibles d'être taxés n'est possible qu'en s'appuyant sur les fichiers fiscaux disponibles (rôle CFE principalement), le service économique et la connaissance du terrain. Dans la plupart des cas, cela ne permet pas de dresser une liste exhaustive et fiable si bien que bon nombre de locaux sont refusés par l'administration fiscale (car ne remplissant pas les critères). Par conséquent, le produit de la taxe est négligeable voire nul.

Seul le registre des locaux imposables à la CFE (RLCFE) permettrait d'établir une telle liste puisque ce fichier contient un indicateur précisant si le local est vacant et non taxé à la CFE et donc potentiellement dans le champ d'application de la taxe.

Or, l'administration fiscale se refuse à communiquer aux collectivités le fichier RLCFE en arguant soit de sa non-existence, soit de sa nature de « document de travail », soit en se retranchant derrière l'article L 135 B du Livre des procédures fiscales et la règle du secret fiscal. Cet article précise quelles sont les données fiscales transmissibles. La liste des locaux professionnels vacants n'y figure pas alors que celle des locaux à usage d'habitation est expressément mentionnée.

Afin de rendre la taxe sur les friches commerciales effective, il conviendrait d'obtenir auprès de la DGFIP la communication du fichier RLCFE, fichier qui permettrait d'établir la liste des biens susceptibles d'être assujettis à la taxe.