

## Les particularités de la taxe foncière des friches commerciales et industrielles

© par Maître Philippe Imbert – Avocat à la Cour – [www.atelier-taxeslocales.fr](http://www.atelier-taxeslocales.fr)

Selon l'article 1380 du code général des impôts, « La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du présent code. »

Et l'article 1388 du même code complète le précédent : « La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux principes définis dans les articles 1494 à 1508 et 1516 à 1518B et sous déduction de 50% de son montant en considération des frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation ».

De ces règles découle une situation très simple : si la valeur locative cadastrale est nulle, la taxe foncière ne peut être que nulle.

Il existe cependant toute une « zone grise » entre le moment où le local commercial ou industriel est en activité et où le propriétaire paie donc normalement sa taxe foncière, et le moment où la friche commerciale ou industrielle est tellement abîmée par le temps qui passe (voire démolie) que sa valeur locative cadastrale devient nulle.

Dans cette « zone grise » le propriétaire de friche commerciale ou industrielle cherche, parfois de façon désespérée, à réduire le poids de la taxe foncière d'un local dont la valeur locative a fortement baissé.

Bien entendu, la valeur locative cadastrale n'est souvent pas nulle dans cette période charnière, et le local peut être soit vacant, soit loué à des conditions inférieures à celles qui existaient lors de la pleine activité. Il reste donc normal qu'une taxe foncière soit établie.

### ① La baisse de la taxe foncière d'une friche commerciale ou industrielle est-elle envisageable ?

La baisse sensible de la valeur locative cadastrale d'un local commercial ou industriel qui devient une friche l'année n, ou plus exactement qui rentre dans la « zone grise » mentionnée ci-dessus, peut être prise en compte au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1, pour l'évaluation de la taxe foncière de l'année n+1.

Il convient de présenter la preuve du changement survenu dans la situation du local. Cependant, la difficulté provient de ce que la valeur locative cadastrale du local n'a pas totalement disparu.

#### 📌 Les possibilités d'ajustement à la baisse de la valeur locative cadastrale

Un premier réflexe, afin de faire correspondre la valeur locative cadastrale avec la brutale chute de la valeur locative liée à l'entrée du local dans la « zone grise » précédemment décrite, est de demander un ajustement de la valeur locative cadastrale à la baisse en agissant sur les différentes composantes de la valeur locative cadastrale.

#### 📌 L'hypothèse de l'évolution de l'ancien local industriel en local commercial

La friche industrielle supporte un inconvénient par rapport à la friche commerciale, provenant du fait que la taxe foncière des locaux industriels (et de leurs friches) est en général plus élevée que celle des locaux commerciaux (et de leur friche).

La première étape, pour ce type de local, consisterait donc à proposer l'évaluation de cette friche industrielle (vidée de tout contenu industriel) en local commercial.

## ② Les inquiétudes des propriétaires liées à la déclaration n° 6660-REV du local professionnel

Tous les propriétaires de locaux professionnels (cette catégorie inclut les locaux commerciaux et les locaux des professions libérales et exclut les locaux industriels) ont dû déclarer leurs locaux au moyen d'une déclaration n° 6660-REV, durant le premier semestre 2013.

L'examen du contenu du formulaire n'a pas rassuré les propriétaires des locaux commerciaux situés dans la fameuse « zone grise » détaillée ci-dessus et dont la situation n'est pas réellement prévu par les textes.

Comme tous les autres propriétaires de locaux commerciaux, ils ne connaîtront leur sort et le nouveau montant de la taxe foncière qu'en 2015. Mais ils peuvent raisonnablement manifester une inquiétude supérieure à celle des autres propriétaires de locaux professionnels.

En effet, si la déclaration des surfaces principales et secondaires, internes et externes, de leurs locaux, leur a bien été demandée, aucune information ne permet à ces propriétaires de mettre en avant les spécificités de la situation de leurs locaux.

Il est donc probable que l'arrivée de la future taxe foncière 2015 sera l'occasion pour les propriétaires de ce type de locaux de se rapprocher encore une fois de l'administration fiscale pour que soient prises en compte les spécificités de leurs locaux.

**En conclusion**, comme des possibilités existent d'obtenir la prise en compte, au niveau de la taxe foncière, de la situation de friche commerciale ou industrielle d'un local, il est pertinent pour les propriétaires dont les locaux sont situés dans la fameuse « zone grise » entre la pleine activité et la friche commerciale ou industrielle, de demander la réalisation d'un audit de la valeur locative cadastrale présente et une anticipation de la situation fiscale future de leurs locaux.