

Le présent article a pour objectif de mettre en exergue certaines anomalies dans l'évaluation pour le calcul de la taxe foncière des parkings de locaux professionnels, sans cependant examiner toute la problématique de la taxe foncière afférente à ces parkings.

Les principaux éléments évoqués sont : l'importance croissante des parkings et de leur surface dans le calcul de la taxe foncière (I), l'intérêt variable des options d'évaluation des parkings selon les départements (II) et les obstacles au doublement des surfaces pondérées des parkings depuis la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) en 2017 (III).

① Depuis 2017, les parkings prennent une importance croissante et non négligeable, sans commune mesure avec leur valeur économique, dans les modalités de calcul de la taxe foncière des locaux professionnels

Si d'un point de vue économique, la maxime « No parking no business » a gardé depuis les années 1960 toute son importance, il faudra attendre la Révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017, pour voir matérialiser une importance croissante du poids des parkings des locaux professionnels dans le montant de la taxe foncière.

Deux cas de figure existent, selon que le parking est l'accessoire d'un local professionnel (cas le plus fréquent retenant le caractère accessoire du parking) ou bien que le parking est un « local » autonome par lui-même (cas beaucoup moins fréquent).

a - Jusqu'à fin 2016, avant l'entrée en vigueur de la RVLLP, le poids des parkings dans le calcul de la taxe foncière était plutôt réduit, avec deux grandes catégories d'évaluation.

■ soit le parking était l'accessoire d'un local (magasin, bureau, atelier, entrepôt, ...) auquel cas il était évalué, avec une pondération en général de 0,10 de sa surface réelle (parking non couvert) ou de 0,20 de sa surface réelle (parking couvert), à partir de l'évaluation dudit local (exemple pour un parking de magasin : parking de 1.000 m² réels x 0,1 = 100 m² pondérés x 12 €/ m² de tarif du terme de comparaison du magasin = 1.200 € de valeur locative cadastrale du parking de ce magasin).

■ soit le parking était considéré lui-même comme un « local » autonome (exemple : les parkings VINCI des grandes villes françaises) avec sa propre évaluation à partir du tarif au m² d'un terme de comparaison de parking (exemple : 3 €/ m² pondéré).

b – A partir de 2017 et de l'entrée en vigueur de la RVLLP, le poids des parkings dans le calcul de la taxe foncière a pratiquement doublé, avec toujours les deux mêmes grandes catégories d'évaluation.

■ soit le parking est l'accessoire d'un local (magasin, bureau, atelier, entrepôt, ...) auquel cas il est évalué, avec une pondération qui passe à 0,20 de sa surface réelle (pour un parking non couvert) ou à 0,50 de sa surface réelle (pour un parking couvert), à partir de l'évaluation dudit local (exemple pour un parking de magasin : parking non couvert de 1.000 m² réels x 0,2 = 200 m² pondérés x le tarif au m² de la grille tarifaire départementale pour le magasin, dépendant du secteur géographique du magasin).

■ soit le parking est considéré lui-même comme un « local » autonome (exemple : les parkings VINCI de nos grandes villes) et il a son évaluation propre à partir de deux catégories de parkings classés en catégories DEP 3 (Parcs de stationnement à ciel ouvert) ou DEP 4 (Parcs de stationnement couverts).

c - La présence de deux possibilités de déclarer et de faire évaluer les parkings n'est pas ouverte dans tous les cas.

Il convient cependant de préciser que la présence de deux possibilités de déclarer et de faire évaluer les parkings n'est pas ouverte dans tous les cas. La jurisprudence s'est déjà penchée sur les caractéristiques d'un « local » imposable, au sens du droit fiscal, et sur l'existence d'un « local » de parking.

Il n'est pas envisageable, lorsqu'un commerce dispose de deux places de stationnement devant sa porte, que ces places de stationnement soient évaluées comme autre chose que l'accessoire d'un local commercial.

La présence de plusieurs locaux et d'un parc de stationnement qui est utilisé par les clients et les employés de ces différents locaux rend plus facilement envisageable l'existence d'un choix entre le parking accessoire d'un local (magasin, bureau, atelier, entrepôt, ...) et le parking considéré lui-même comme un « local » autonome.

② L'intérêt variable, selon les départements, de l'option pour le parking considéré comme l'accessoire d'un local (magasin, bureau, atelier, entrepôt, ...) ou pour le parking considéré lui-même comme un « local » autonome

Pour avoir une idée plus précise de l'incidence du choix, lorsque celui-ci est possible, entre le parking « accessoire d'un local » et le parking « local autonome, nous avons compilé, dans un tableau que vous trouverez en Annexe I, des données chiffrées sur les situations existant dans dix des plus peuplés départements de France.

Les dix départements retenus sont : les Alpes maritimes (6), les Bouches du Rhône (13), la Haute Garonne (31), la Gironde (33), l'Hérault (34), l'Isère (38), la Loire atlantique (44), le Nord (59), le Rhône (69) et Paris (75). Les plus grandes villes françaises se trouvent dans ces dix départements.

Cependant, il est à noter que les grilles tarifaires sont établies par département, avec une répartition dans chaque département entre 5 et 7 secteurs géographiques, et non pas par commune.

Afin de contourner la difficulté de ne viser que les grandes communes, qui s'étalent sur plusieurs secteurs géographiques, nous avons pris le parti d'analyser, d'une manière forcément théorique mais présentant tout de même un intérêt pratique, uniquement les secteurs géographiques n° 03 et n° 04 de chacun des dix départements retenus.

Le tableau en annexe (ANNEXE I) détaille la comparaison pour les secteurs n° 03 et n° 04 des 10 départements entre :

- des « parkings accessoires » non couverts évalués à 0,20 du tarif des catégories de locaux (MAG 1, MAG 4 et BUR 2),
- des « parkings accessoires » couverts évalués à 0,50 du tarif des catégories de locaux (MAG 1, MAG 4 et BUR 2),
- des « parkings principaux » non couverts évalués à 1,00 du tarif des catégories de locaux (DEP 3),
- des « parkings principaux » couverts évalués à 1,00 du tarif des catégories de locaux (DEP 4).

De la comparaison entre « parkings accessoires » et « parkings principaux », résultent trois situations : avantage au parking accessoire non couvert (en jaune), avantage au parking accessoire couvert (en orange), avantage au parking principal (en vert).

Le choix des « parkings accessoires » non couverts est le plus souvent plus avantageux, en terme de tarif au m2 pondéré et donc de valeur locative cadastrale, par rapport au choix des « parkings principaux » non couverts.

Par contre, l'intérêt du choix des « parkings accessoires » couverts (notamment ceux rattachés à un local de catégorie MAG 1 ou BUR 2) est beaucoup plus discuté, en terme de tarif au m2 pondéré, par rapport au choix de « parkings principaux » couverts.

③ Le doublement, depuis la révision (RVLLP) survenue en 2017, de l'importance des surfaces pondérées des parkings dans le calcul de la taxe foncière, se heurte à plusieurs obstacles

Nous écartons du présent article la question de la prise en compte (qui n'a pas toujours existé) dans le calcul des surfaces de parking, outre les surfaces de stationnement, des surfaces des allées de circulation reliant les parkings à la voirie.

Quel coup de baguette magique a pu permettre, entre le 31 décembre 2016 et le 1^{er} janvier 2017, que la valeur locative cadastrale des parkings soit doublée, en procédant au doublement de leur surface pondérée ? Ce doublement « magique » ne peut que se heurter à de nombreux obstacles.

a – L'obstacle de l'évolution économique et spatiale du commerce

L'importance croissante du poids des parkings dans le calcul de la taxe foncière entre en contradiction avec l'évolution de la situation dans les grandes villes et leurs hyper-centres dans lesquels (selon l'étude du CEREMA « Mobilité et commerces – Quels enseignements des enquêtes déplacements ») la plupart des clients des petits et moyens commerces viennent à pied (plus de 60%) voire en transport collectif, pour un quart qui vient en voiture. Ainsi, seulement 12% des clients du centre commercial Euralille, au centre de Lille, viennent en voiture, alors qu'un parking énorme est à leur disposition.

b – L'obstacle de l'écart entre la valeur locative cadastrale et de la valeur locative qui lui sert de base

Le montant du loyer (la valeur locative) ne se décrète pas et résulte de la loi de l'offre et de la demande. La valeur locative (VL) correspond au loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti ou non bâti, s'il était loué dans des conditions normales.

La valeur locative cadastrale, qui est le socle de la taxe foncière, repose sur la valeur locative. La valeur locative cadastrale (VLC) est la notion fondamentale de la fiscalité directe locale : en effet, elle est utilisée seule ou avec d'autres éléments pour le calcul de la base de chacun des impôts directs locaux.

Si le lien entre valeur locative (VL) et valeur locative cadastrale (VLC) est établi, aussi bien jusqu'à fin 2016 qu'à partir de début 2017, et si un lien est établi entre la taxe foncière de 2017 (résultant de l'entrée en vigueur de la RVLLP) et la taxe foncière de 2016 (avant cette entrée en vigueur), notamment pour le calcul des mécanismes « amortisseurs » de l'entrée en vigueur de la RVLLP que sont le lissage et le planchonnement, le passage du coefficient de pondération des surfaces de parkings non couverts de 0,1 à 0,2 (et de 0,2 à 0,5 pour les surfaces des parkings couverts) est difficilement explicable.

Pourtant, concernant les parkings accessoires à des locaux professionnels, la valeur locative (VL) au 31 décembre 2016 n'a normalement pas connu d'évolution le jour suivant, au 1^{er} janvier 2017.

Par contre, la valeur locative cadastrale (VLC) de la surface des parkings accessoires à des locaux professionnels qui doit reposer sur la valeur locative (VL) ne repose pas réellement sur cette valeur locative (VL) puisque la valeur locative cadastrale a doublé, pour la surface des parkings non couverts, alors que la valeur locative de cette même surface n'a pas été modifiée.

c – L'obstacle de la disparition de l'ancien article 324 AA de l'Annexe III du CGI

Selon l'ancien article 324 AA de l'annexe III du CGI « *La valeur locative cadastrale (...) est obtenue en appliquant aux données relatives à leur consistance - telles que superficie réelle, nombre d'éléments - les valeurs unitaires arrêtées pour le type de la catégorie correspondante. Cette valeur est ensuite ajustée pour tenir compte des différences qui peuvent exister entre le type considéré et l'immeuble à évaluer, notamment du point de vue de la situation, de la nature de la construction, de son état d'entretien, de son aménagement, ainsi que de l'importance plus ou moins grande de ses dépendances bâties et non bâties si ces éléments n'ont pas été pris en considération lors de l'appréciation de la consistance.* »

Cet article permettait de rapprocher la valeur locative cadastrale (VLC) du terme de comparaison de celle du local professionnel, en procédant à un ajustement du tarif au m² pondéré du terme de comparaison pour prendre en compte certaines des différences existant entre le terme de comparaison et le local professionnel.

Avec l'entrée en vigueur de la RVLLP depuis début 2017, la principale prise en compte des caractéristiques de la surface de parking d'un local professionnel consiste dans la prise en compte d'une dimension géographique qui attribue un tarif donné au m² pondéré en fonction du secteur géographique d'implantation dans la commune.

L'ajustement, pour tenir compte des différences, a disparu, ce qui pose une importante difficulté pour maintenir le lien entre valeur locative (VL) et valeur locative cadastrale (VLC).

d – L'obstacle du caractère accessoire du parking par rapport au local auquel il est rattaché

Aussi bien avant 2017 que depuis 2017, le parking d'un local professionnel peut être considéré comme l'accessoire de ce local professionnel, et la surface du parking peut être pondérée à 0,2 (non couvert) ou à 0,5 (couvert).

Dans quelle mesure un parking couvert de 5.000 m² réels, soit (à 0,5), de 2.500 m² pondérés, est-il l'accessoire d'un magasin de supermarché de 2.000 m² réels, dont 1.400 m² de surface de vente et 600 m² de réserve, soit 1.700 m² pondérés ?

S'il ne fait aucun doute que le parking est créé pour servir le magasin (et non pas le magasin pour servir le parking) il est plus qu'étonnant que la valeur locative cadastrale du parking dépasse la valeur locative cadastrale du magasin, et perde ainsi son caractère d'accessoire du magasin.

Peut-être, afin de retrouver une situation réaliste, et afin de retisser le lien entre la valeur locative (VL) du parking et la valeur locative cadastrale (VLC) serait-il temps d'envisager de réduire la surface du parking aux seuls emplacements de stationnement.

Il est rappelé qu'à l'origine, dans les premières déclarations modèle CBD qui précédaient les déclarations modèle 6660-REV pour les locaux commerciaux appelés à présent « locaux professionnels », seules les surfaces des places de stationnement étaient prises en compte dans la valeur locative cadastrale, à l'exclusion des allées de circulation du parking.

e – L'obstacle de l'utilisation de la même pondération de 0,2 des surfaces pour l'évaluation en P3 (parties secondaires non couvertes) et pour l'évaluation des « parkings accessoires » non couverts (Pk2)

Considérer que les « parkings accessoires » non couverts utilisent le même coefficient de pondération (0,2) que les parties secondaires non couvertes de locaux ne va pas forcément de soi, au point de vue de la valeur économique d'un espace de parking par rapport à un espace de stockage extérieur, ou au point de vue de la valeur locative cadastrale de ces deux espaces.

En conclusion, si des choix sont ouverts (dans certains cas) pour évaluer les parkings de locaux professionnels, il convient de garder à l'esprit (et de ne pas laisser s'effriter) la solidité de la pierre angulaire qu'est la valeur locative depuis la RVLLP, dans le calcul de la valeur locative cadastrale de ces parkings. Il serait souhaitable de resserrer le lien entre valeur locative et valeur locative cadastrale pour un élément, le parking, qui ne peut rester économiquement que l'accessoire d'un local professionnel.

TABLAU COMPARATIF DES TARIFS AU M2 (2017) DES PARKINGS ACCESSOIRES OU PRINCIPAUX AINSI QUE COUVERTS OU NON COUVERTS SUR LA TAXE FONCIERE DANS DIX DEPARTEMENTS
ANNEXE I de l'article "Parkings de locaux professionnels et taxe foncière" © par Maître Philippe IMBERT - Avocat à la Cour - www.atelier-taxeslocales.fr

PARKING C = Couvert		Secteur géographique 03										Secteur géographique 04									
NC = Non couvert		NC	NC	NC	NC	C	C	C	C	C	NC	NC	NC	NC	C	C	C	C	C		
N°	Département	MAG 1 x 0,2	MAG 4 x 0,2	BUR 2 x 0,2	DEP 3 x 1	MAG 1 x 0,5	MAG 4 x 0,5	BUR 2 x 0,5	DEP 4 x 1		MAG 1 x 0,2	MAG 4 x 0,2	BUR 2 x 0,2	DEP 3 x 1	MAG 1 x 0,5	MAG 4 x 0,5	BUR 2 x 0,5	DEP 4 x 1			
6	ALPES MAR TIMES	187,9	110,7	194,1	43,1	187,9	110,7	194,1	80,4		234,3	162,9	203,9	55,9	234,3	162,9	203,9	98,7			
		37,6	22,1	26,8	43,1	93,9	55,3	97,0	80,4		46,8	32,5	40,7	55,9	117,1	81,4	101,9	98,7			
13	BOUCHES DU RHONE	164,4	98,3	164,3	41,2	164,4	98,3	164,3	75,1		206,3	137,6	198,7	72,3	206,3	137,6	198,7	118,4			
		32,8	19,6	32,8	41,2	82,2	49,1	82,1	75,1		41,2	27,5	39,7	72,3	103,1	88,8	99,3	118,4			
31	HAUTE GARONNE	148,7	94,7	156,1	29,9	148,7	94,7	156,1	54,1		190,0	144,1	167,9	47,7	190,0	144,1	167,9	75,5			
		29,7	18,9	31,2	29,9	74,3	47,3	78,3	54,1		38,0	28,8	33,5	47,7	95,0	72,0	83,9	75,5			
33	GIRONDE	145,6	88,4	149,9	31,3	145,6	88,4	149,9	60,6		185,6	117,4	162,8	38,3	185,6	117,4	162,8	81,6			
		29,1	17,6	29,9	31,3	72,8	44,2	74,9	60,6		37,1	23,4	32,5	38,3	92,8	58,7	81,4	81,6			
34	HERAULT	160,1	84,7	166,7	27,8	160,1	84,7	166,7	54,8		207,1	112,6	172,8	27,8	207,1	112,6	172,8	85,1			
		32,0	16,9	33,3	27,8	80,0	42,3	83,3	54,8		41,4	22,5	34,5	27,8	163,5	56,3	86,4	85,1			
38	ISERE	119,4	80,5	141,6	41,0	119,4	80,5	141,6	59,8		148,6	111,5	151,1	55,4	148,6	111,5	151,1	65,5			
		23,8	16,1	28,3	41,0	59,7	40,2	70,8	59,8		29,7	22,3	30,2	55,4	74,3	55,7	75,5	65,5			
44	LOIRE ATLANTIQUE	145,2	75,8	151,3	43,2	145,2	75,8	151,3	60,6		192,8	113,3	177,1	56,7	192,8	113,3	177,1	99,3			
		29,0	15,1	30,2	43,2	72,6	37,9	75,6	60,6		38,5	22,6	35,4	56,7	96,4	56,6	88,5	99,3			
59	NORD	145,4	83,0	148,3	19,8	145,4	83,0	148,3	44,9		183,5	111,3	166,5	34,8	183,5	111,3	166,5	61,2			
		29,0	16,6	29,6	19,8	72,7	41,5	74,1	44,9		36,7	22,2	33,2	34,8	91,7	55,6	83,1	61,2			
69	RHONE	127,6	91,5	159,1	54,0	127,6	91,5	159,1	78,2		157,9	118,5	187,1	78,2	157,9	118,5	187,1	95,1			
		25,5	18,3	31,8	54,0	63,8	45,7	79,5	78,2		31,5	23,7	37,4	78,2	78,9	59,2	93,5	95,1			
75	PARIS	366,8	263,8	394,2	89,0	366,8	263,8	394,2	120,3		445,2	328,1	498,6	184,6	445,2	328,1	498,6	139,6			
		73,3	52,7	78,8	89,0	183,4	131,9	78,9	120,3		89,0	65,6	99,7	184,8	222,6	164,0	249,3	139,6			

AVANTAGE AU PARKING ACCESSOIRE NON COUVERT

AVANTAGE AU PARKING ACCESSOIRE COUVERT

AVANTAGE AU PARKING PRINCIPAL