

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-50-20-20121210

Date de publication : 10/12/2012

Date de fin de publication : 06/09/2017

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition -
Détermination de la valeur locative cadastrale - Établissements
industriels - Méthodes d'évaluation**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale

Section 5 : Établissements industriels

Sous-section 2 : Méthode d'évaluation

Sommaire :

I. Champ d'application de la méthode comptable

A. Condition tenant au bien qui doit faire l'objet d'une inscription à l'actif d'un bilan

B. Condition tenant au propriétaire ou à l'exploitant qui doit être soumis aux obligations de l'article 53 A du CGI

1. Contribuables concernés par cette obligation

2. Exclusions

3. Cas particuliers

a. Changement du régime d'imposition de l'entreprise propriétaire des biens

b. Constructions sur sol d'autrui

c. Cédant et cessionnaire soumis à un régime différent au regard de leurs obligations fiscales

II. Champ d'application de la méthode particulière

III. Entrée en vigueur

La valeur locative des établissements industriels peut être déterminée :

- soit d'après la méthode générale, dite méthode comptable ([code général des impôts \(CGI\)](#), art. 1499 et [CGI](#), art. 1499 A) ;

- soit d'après la méthode particulière : bail, comparaison ou appréciation directe ([CGI](#), art. 1498).

I. Champ d'application de la méthode comptable

1

Il résulte des dispositions de l'[article 1500 du CGI](#) que les bâtiments et terrains industriels sont évalués selon les règles fixées à l'[article 1499 du CGI](#) lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis aux obligations définies à l'[article 53 A du CGI](#).

La méthode comptable consiste à appliquer au prix de revient de leurs différents éléments, revalorisé à l'aide des coefficients qui avaient été prévus pour la révision des bilans, des taux d'intérêts fixés par décret en Conseil d'Etat.

10

Deux conditions cumulatives doivent donc être satisfaites pour que les bâtiments et terrains industriels soient évalués selon la méthode comptable prévue à l'[article 1499 du CGI](#) :

- le bien doit être inscrit à l'actif d'un bilan ;
- le propriétaire ou l'exploitant doit être soumis aux obligations de l'[article 53 A du CGI](#).

A. Condition tenant au bien qui doit faire l'objet d'une inscription à l'actif d'un bilan

20

Les bâtiments et terrains industriels doivent être inscrits à l'actif du bilan soit de leur propriétaire, soit de leur exploitant. Lorsque le bien n'est pas inscrit à l'actif du bilan du propriétaire ou de l'exploitant, la méthode comptable n'est donc pas applicable.

30

Lorsque les biens visés sont exploités par le propriétaire, la condition d'inscription à l'actif du bilan s'apprécie par rapport à sa situation.

40

Lorsque le propriétaire n'exploite pas lui-même son bien, la condition d'inscription à l'actif du bilan doit être satisfaite soit par le propriétaire, soit par l'exploitant.

Cette situation se rencontre notamment en présence d'installations affectées à un service public (installations aéroportuaires, installations de production et de distribution d'eau potable etc...) appartenant à une collectivité publique (Etat, collectivités territoriales...) et mises à la disposition d'une personne morale délégataire dans le cadre d'un contrat de concession. Dans ce cas, en application de l'article 393-1 du plan comptable général, le concessionnaire doit inscrire les biens exploités à l'actif de son bilan.

En revanche, dans le cas d'un service public exploité sous forme de régie intéressée, le régisseur ne peut pas inscrire le bien exploité à son actif dès lors que, sur le plan comptable (Bulletin CNC n° 86, 1991), le contrat est traité comme un contrat de mandat.

Dans ces conditions, l'évaluation des biens mis en régie doit donc être opérée par application de la méthode particulière (CE 28 février 2007, n° 279 624, SA Saur France) sous réserve de l'application de la méthode prévue au I de l'article 1501 du CGI pour les biens acquis ou créés avant le 1er janvier 1974.

B. Condition tenant au propriétaire ou à l'exploitant qui doit être soumis aux obligations de l'article 53 A du CGI

50

Cette seconde condition doit être appréciée au regard de la personne qui a inscrit les terrains et bâtiments industriels à l'actif de son bilan. La nature industrielle ou commerciale de l'activité du contribuable ayant inscrit ces immobilisations industrielles à son actif est désormais sans influence sur l'application des dispositions de l'[article 1500 du CGI](#).

1. Contribuables concernés par cette obligation

60

Les contribuables concernés par les obligations prévues à l'[article 53 A du CGI](#) sont ceux soumis à l'impôt sur les bénéfices (impôt sur le revenu, pour les titulaires de bénéfices industriels et commerciaux et les titulaires de bénéfices agricoles, ou impôt sur les sociétés) selon un régime réel d'imposition.

Il en est ainsi d'une société civile immobilière qui opte pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés et entre dans le champ d'application de l'[article 53 A du CGI](#).

Par conséquent, un immeuble inscrit au bilan d'une société civile immobilière qui a opté pour l'impôt sur les sociétés pourra être évalué selon la méthode comptable, dès lors qu'il fait partie d'un établissement industriel. La circonstance que cet immeuble soit loué nu par la société civile immobilière et que les aménagements soient réalisés par le locataire est sans incidence sur l'application de la méthode comptable.

2. Exclusions

70

Sont exclues du champ d'application de la méthode comptable les immobilisations appartenant à des entreprises ou utilisées par des exploitants relevant du régime micro-entreprise prévu à l'[article 50-0 du CGI](#) et au deuxième alinéa du 1 du II de l'[article 1517 du CGI](#)). A cet égard, une option éventuelle pour un régime de bénéfice réel reste sans incidence sur la méthode comptable, dès lors que l'entreprise relève normalement du régime micro-entreprise.

3. Cas particuliers

a. Changement du régime d'imposition de l'entreprise propriétaire des biens

80

Le changement de régime de l'imposition de l'entreprise propriétaire de l'établissement demeure sans incidence sur l'évaluation des biens qui a été faite antérieurement, selon la méthode comptable ou la méthode particulière.

Il oblige seulement en cas de construction nouvelle, reconstruction, addition de construction ou changement d'affectation à évaluer le nouveau bien selon la méthode découlant du régime d'imposition applicable à la date d'achèvement des travaux.

Il s'ensuit qu'en cas de changement de régime d'imposition à l'impôt sur le revenu, les nouveaux immeubles entrant dans l'actif d'une entreprise se trouvent évalués selon une méthode différente de celle qui a été retenue pour les immeubles acquis avant ce changement.

b. Constructions sur sol d'autrui

90

Il est rappelé que le locataire est propriétaire de la construction qu'il a fait édifier sur sol d'autrui si celle-ci doit revenir au bailleur contre indemnité ou si elle doit être enlevée à l'expiration du bail. En cas de clause de retour gratuit, au contraire, c'est le propriétaire du sol qui a la propriété de la construction dès l'achèvement de celle-ci.

Ainsi, la personne imposable à la taxe foncière est soit le preneur dans le premier cas, soit le bailleur dans le second cas.

100

Mais en matière d'impôt sur le revenu (catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux) ou d'impôt sur les sociétés, il est admis que le locataire exploitant inscrit à l'actif de son bilan les constructions dont il n'est pas propriétaire au sens défini ci-dessus. En particulier, le coût de telles immobilisations peut être considéré comme un élément d'actif incorporel amortissable (CE, arrêt du 8 mai 1939, RO, p. 252).

Or, l'article 1500 du CGI ne permet de déroger au régime d'évaluation comptable que si les immobilisations imposables ne figurent pas à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale astreinte aux obligations de l'article 53 A du CGI (cf. II § 150).

Par voie de conséquence, la méthode comptable s'applique, dès lors que la construction est portée à un poste quelconque de l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale ne relevant pas du régime des micro-entreprises quelle que soit la personne imposable à la taxe foncière.

110

Cette solution est également applicable mutatis mutandis aux aménagements effectués par le locataire et faisant corps avec la construction.

Remarque : Il s'agit des accessoires immobiliers qui sont imposables à la taxe foncière, au nom du propriétaire non exploitant, avec le terrain et la construction.

c. Cédant et cessionnaire soumis à un régime différent au regard de leurs obligations fiscales

120

Si le cédant est soumis aux obligations de l'article 53 A du CGI alors que le cessionnaire n'est pas soumis à ces obligations, les immeubles cédés doivent faire l'objet d'une nouvelle évaluation selon l'une des méthodes définies à l'article 1498 du CGI (cf. II § 150).

130

Il convient également de procéder à une nouvelle évaluation si le cédant n'est pas soumis aux obligations prévues à l'article 53 A du CGI et si le cessionnaire relève de ces dispositions.

En fonction de la situation du cédant et du cessionnaire au regard des dispositions de l'article 53 A du CGI, le régime applicable est le suivant :

Situation du cédant et du cessionnaire au regard des obligations prévues à l'article 53 A du CGI		Nouvelle évaluation et méthode applicable
Cédant	Cessionnaire	
Oui	Oui	Oui (article 1499 du CGI)
Oui	Non	Oui (article 1498 du CGI)
Non	Oui	Oui (article 1499 du CGI)
Non	Non	Non

140

L'article 54 du CGI fait obligation aux contribuables mentionnés à l'article 53 A du CGI de présenter une comptabilité commerciale complète comportant notamment un bilan faisant état des immobilisations corporelles.

II. Champ d'application de la méthode particulière**150**

La méthode particulière s'applique aux terrains et constructions constituant un établissement industriel, lorsque le propriétaire ou l'exploitant n'est pas astreint aux obligations définies à l'article 53 A du CGI.

160

Elle s'applique également lorsque les bâtiments et terrains industriels appartiennent à des propriétaires ou sont utilisés par des exploitants qui sont astreints aux obligations de l'article 53 A du CGI, lorsque ces biens ne figurent pas à l'actif de leur bilan.

170

La circonstance qu'une immobilisation totalement amortie ne comporte plus qu'une valeur comptable nette nulle ne saurait conduire à considérer qu'elle a disparu du bilan et à rendre applicable à la méthode particulière.

180

La méthode d'évaluation particulière, définie à l'article 1498 du CGI et prévue pour l'évaluation des locaux commerciaux et biens divers, comporte trois modalités d'évaluation différentes :

- à partir du bail sous réserve que les locaux aient été loués à des conditions de prix normales au 1er janvier 1970 (CGI, art. 1498, 1°) ;
- à défaut, par comparaison avec un local-type pour les biens qui n'étaient pas loués à des conditions normales au 1er janvier 1970 (CGI, art. 1498, 2°) ;
- par voie d'appréciation directe sur la base de la valeur vénale si les deux méthodes précédentes font défaut (CGI, art. 1498, 3°).

III. Entrée en vigueur**190**

L'article 1500 du CGI dans sa rédaction issue des dispositions de l'article 101 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative s'applique depuis les impositions établies au titre de

2009.

Ces règles s'appliquent donc pour la détermination des bases retenues pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties, de taxe professionnelle, de cotisation foncière des entreprises et de taxe annexes établies sur les mêmes bases au titre des années 2009 et suivantes.

200

Il convient de régler les litiges en cours ou à venir afférents aux années antérieures à 2009, en matière de taxe professionnelle, de taxe foncière sur les propriétés bâties ou de taxes annexes, en faisant application des arrêts du Conseil d'Etat des 7 juillet et 16 novembre 2006, n° 286307, Ministre c./CCI de Clermont-Ferrand Issoire et n^{os} 279311 et 279312, Ministre c./CCI de Lyon (cf. [BOI-IF-TFB-20-10-50](#)).