RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-50-20-20170906
Date de publication : 06/09/2017
Date de fin de publication : 14/06/2023

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 à l'inscription des biens à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant, soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI
1. Inscription des biens à l'actif du bilan du propriétaire ou de l'exploitant
2. Assujettissement du propriétaire ou de l'exploitant aux obligations de l'article 53 A du CGI
a. Contribuables concernés par cette obligation
b. Exclusions
c. Cas particulier : changement du régime d'imposition de l'entreprise propriétaire des biens
B. Condition tenant à l'inscription des biens à l'actif du bilan d'une entreprise ayant pour principale activité la location de biens fonciers industriels
C. Cas particuliers
1. Constructions sur sol d'autrui
2. Conséquences des opérations de cession
II. Champ d'application de la méthode particulière

1

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 (CGI, art. 1498).

I. Champ d'application de la méthode comptable

10

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 ;

- ou, à compter des impositions établies au titre de 2017, lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan d'une entreprise qui a pour principale activité la location de ces biens industriels.

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'État.

A. Condition tenant à l'inscription des biens à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant, soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI

1. Inscription des biens à l'actif du bilan du propriétaire ou de l'exploitant

20

Les bâtiments et terrains industriels doivent être inscrits à l'actif du bilan soit de leur propriétaire, soit de leur exploitant.

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 peut 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 (État, collectivités territoriales, etc.) 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 621-8 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, arrêt du 28 février 2007, n° 279624, 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.*

44

La condition d'inscription à l'actif du bilan est considérée comme satisfaite dès lors que le propriétaire ou l'exploitant a l'obligation, au regard des règles comptables, d'inscrire les biens à l'actif de son bilan, que cette obligation ait été respectée ou non.

> *En effet, le Conseil d'État a jugé (CE, arrêt du 24 février 2017, n° 394158, société Aéroports du Grand Ouest, ECLI:FR:CECHR:2017:394158.20170224) que, dans l'hypothèse où l'absence d'inscription des immobilisations industrielles à l'actif du bilan du propriétaire ou de l'exploitant procède d'une méconnaissance, par celui-ci, de ses obligations comptables, l'administration est fondée à corriger de cette omission les éléments déclarés en application des dispositions de l'article 53 A du CGI, puis à établir la taxe foncière selon les règles fixées à l'article 1499 du CGI.*

46

La circonstance qu'une immobilisation totalement amortie ne comporte plus qu'une valeur comptable nette nulle ne saurait conduire à considérer qu'elle n'est plus inscrite à l'actif du bilan.

2. Assujettissement du propriétaire ou de l'exploitant aux obligations de l'article 53 A du CGI

50

Cette seconde sous-condition doit être appréciée au regard de la personne qui a inscrit les terrains et bâtiments industriels à l'actif de son bilan. Il est rappelé que la nature industrielle ou commerciale de l'activité du contribuable ayant inscrit ces immobilisations industrielles à son actif est ici sans influence.

55

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.

a. 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 (SCI) 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 industriel inscrit au bilan d'une SCI ayant opté pour l'impôt sur les sociétés doit être évalué selon la méthode comptable, et ce même si l'immeuble est loué nu par la SCI et que les aménagements y sont réalisés par le locataire.

b. Exclusions

70

Ne sont pas concernés par les obligations définies à l'article 53 A du CGI les exploitants relevant du régime des micro-entreprises prévu à l'article 50-0 du CGI.

À 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 des micro-entreprises.

c. Cas particulier : 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. Condition tenant à l'inscription des biens à l'actif du bilan d'une entreprise ayant pour principale activité la location de biens fonciers industriels

83

À compter des impositions établies au titre de 2017, la méthode comptable d'évaluation de la valeur locative foncière prévue à l'article 1499 du CGI est également à employer pour les bâtiments et terrains industriels qui sont inscrits à l'actif du bilan d'une entreprise ayant pour principale activité la location de tels biens (CGI, art. 1500, 2°). Cette règle s'applique donc pour la détermination des bases retenues pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties, de cotisation foncière des entreprises et de taxes annexes assises sur les mêmes bases au titre des années 2017 et suivantes.

Il est précisé que tous les bâtiments et terrains industriels répondant à cette nouvelle condition doivent désormais être évalués selon la méthode comptable, qu'ils aient été acquis (ou créés) avant ou après le 1er janvier 2017.

85

Sont concernées par cette nouvelle condition les entreprises de toute forme (sociétés commerciales, sociétés civiles - notamment immobilières -, entreprises individuelles, établissements publics, etc.), dès lors :

- qu'elles doivent, conformément aux obligations comptables auxquelles elles sont soumises, inscrire à l'actif de leur bilan les immobilisations industrielles à évaluer (il est rappelé que, dans ce cas, est sans incidence l'effectivité ou non de l'inscription à l'actif ; cf. I-A-1 § 44) ;

- et que la location de bâtiments ou de terrains industriels constitue leur activité principale. Le caractère principal de l'activité de location est avéré lorsque le chiffre d'affaires ou les recettes y afférentes (loyers et compléments de loyer éventuels) représentent plus de 50 % du chiffre d'affaires ou des recettes totales de l'entreprise.

En pratique, il s'agit principalement de SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont les biens immeubles à caractère industriel n'entraient pas, jusqu'aux impositions établies au titre de 2016, dans le champ de l'évaluation selon la méthode comptable en raison du non-assujettissement des sociétés aux obligations définies à l'article 53 A du CGI, et qui ont l'obligation d'établir annuellement un bilan. Sont donc concernées les SCI qui remplissent au moins deux des trois conditions suivantes : employer plus de 50 salariés, réaliser un montant de chiffre d'affaires supérieur à 3,1 M€ et présenter un total de bilan supérieur à 1,55 M€ (code de commerce [C. com.], art. L. 612-1 et C. com., art. R. 612-1).

87

Les entreprises concernées par cette nouvelle condition sont invitées à déclarer, avant le 31 décembre 2017, auprès du service en charge des impôts fonciers, le prix de revient de leurs biens fonciers industriels à évaluer selon la méthode comptable.

C. Cas particuliers

1. Constructions sur sol d'autrui

90

Les principes de détermination du propriétaire de constructions édifiées sur sol d'autrui sont exposés au V § 150 à 180 du BOI-IF-TFB-10-20-10.

100

> *En matière d'impôt sur le revenu (catégorie des bénéfices industriels et commerciaux) ou d'impôt sur les sociétés, il est admis que l'entreprise ayant édifié des constructions sur sol d'autrui inscrive à l'actif de son bilan ces constructions même si elle n'en est pas propriétaire. 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, la méthode comptable s'applique dès lors qu'est remplie l'une des deux conditions énoncées aux 1° et 2° de l'article 1500 du CGI (cf. I-A § 20 à 80 et I-B § 83 à 87), quelle que soit la personne imposable à la taxe foncière.

En conséquence, un bâtiment industriel construit sur sol d'autrui est à évaluer selon la méthode comptable si la personne qui l'a inscrit à l'actif de son bilan, qu'elle en soit le propriétaire ou non, est soumise aux obligations définies à l'article 53 A du CGI ou a pour activité principale la location de bâtiments ou de terrains industriels.

110

Par ailleurs, le fait que le terrain d'assiette soit évalué selon l'une des méthodes prévues à l'article 1498 du CGI ne fait pas obstacle à ce que le bâtiment industriel qu'il supporte soit évalué suivant la méthode comptable, lorsque ce bâtiment est inscrit à l'actif du locataire du terrain et que celui-ci est soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI ou a pour activité principale la location de terrains ou de bâtiments industriels (CE, arrêt du 1er juin 2016, n° 382330, société Laffort Œnologie, ECLI:FR:CECHR:2016:382330.20160601).

2. Conséquences des opérations de cession

120

Si le cédant est soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI ou a pour activité principale la location d'immeubles industriels et que le cessionnaire n'est pas soumis à ces obligations et n'a pas pour activité principale la location de tels immeubles, les biens 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, mais selon la méthode comptable :

- si le cédant n'est pas soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI et n'a pas pour activité principale la location d'immeubles industriels ;

- et si le cessionnaire est soumis à ces dispositions ou a pour activité principale la location d'immeubles industriels.

134

Enfin, si le cédant comme le cessionnaire sont soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI ou ont pour activité principale la location d'immeubles industriels, la cession conduit également à une nouvelle évaluation des biens cédés, mais sans changement de méthode (comptable).

136

En fonction de la situation du cédant et du cessionnaire au regard des conditions énoncées aux 1° et 2° de l'article 1500 du CGI, le régime applicable est le suivant :

Régime applicable en fonction de la situation du cédant et du cessionnaire

Situation du cédant et du cessionnaire au regard des 1° et 2° de l'article 1500 du CGI				**Nouvelle évaluation (1) et méthode applicable**
Cédant		Cessionnaire		
Soumis aux obligations de l'article 53 A du CGI	Activité principale : location d'immeubles industriels	Soumis aux obligations de l'article 53 A du CGI	Activité principale : location d'immeubles industriels	
Oui	Indifférent	Oui	Indifférent	Oui (CGI, art. 1499)
Oui	Indifférent	Non	Oui	Oui (CGI, art. 1499)
Oui	Indifférent	Non	Non	Oui (CGI, art. 1498)
Non	Oui	Oui	Indifférent	Oui (CGI, art. 1499)
Non	Oui	Non	Oui	Oui (CGI, art. 1499)
Non	Oui	Non	Non	Oui (CGI, art. 1498)
Non	Non	Oui	Indifférent	Oui (CGI, art. 1499)
Non	Non	Non	Oui	Oui (CGI, art. 1499)
Non	Non	Non	Non	Non

(1) La nouvelle évaluation peut conduire à appliquer les dispositions de l'article 1518 B du CGI (valeur locative plancher ; BOI-IF-CFE-20-20-20-20).

(140)

II. Champ d'application de la méthode particulière

150

Conformément au 3° de l'article 1500 du CGI, la méthode particulière définie à l'article 1498 du CGI (BOI-IF-TFB-20-10-30-20) s'applique aux terrains et constructions constituant un établissement industriel lorsque l'entité qui a inscrit les biens à l'actif de son bilan n'est pas astreinte aux obligations définies à l'article 53 A du CGI et n'est pas une entreprise ayant pour activité principale la location de tels biens.

(160 à 200)

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 30/06/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1443-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-20-10-50-20-20170906