RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-CFE-20-20-20-20-06/09/2017
Date de publication : 06/09/2017
Date de fin de publication : 10/01/2024

IF - Cotisation foncière des entreprises - Base d'imposition - Valeur locative plancher

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Cotisation foncière des entreprises
Titre 2 : Base d'imposition
Chapitre 2 : Détermination de la base d'imposition
Section 2 : Détermination de la valeur locative imposable
Sous-section 2 : Valeur locative plancher

Sommaire :

I. Champ d'application de l'article 1518 B du CGI
A. Biens concernés
B. Opérations concernées
1. Apports, scissions, fusions de sociétés, cessions d'établissements et TUP
2. Cessions isolées d'immobilisations corporelles
a. Contrôle direct ou indirect
b. Contrôle de droit ou de fait
II. Modalités d'application de l'article 1518 B du CGI
A. Apports, scissions, fusions de sociétés ou cessions d'établissements effectués avant 1992
1. Principe
a. Immobilisations concernées
b. Calcul de la valeur locative plancher
2. Exception
a. Opérations concernées
b. Immobilisations concernées
c. Calcul de la valeur locative plancher
B. Apports, scissions, fusions de sociétés ou cessions d'établissements effectués à partir de 1992 et TUP réalisées à compter du 1er janvier 2010
1. Immobilisations concernées
2. Calcul de la valeur locative plancher

C. Apports, scissions, fusions de sociétés ou cessions d'établissements et TUP concernant les reprises d'entreprises en difficultés
1. Opérations réalisées en 2005
a. Appréciation du début et de la fin de la période d'application de la valeur locative plancher minorée
b. Comparaison des valeurs locatives
1° Application de la valeur locative plancher de 50 %
2° Retour à la valeur locative plancher de 80 %
2. Opérations réalisées à compter du 1er janvier 2006
D. Opérations entre entreprises liées ou membres d'un même groupe fiscal
1. Apports, scissions, fusions de sociétés, cessions d'établissements et TUP
2. Cessions isolées d'immobilisations corporelles
III. Revalorisation annuelle des valeurs locatives déterminées en application de l'article 1518 B du CGI

1

La valeur locative retenue dans la base d'imposition à la taxe foncière (TF) et à la cotisation foncière des entreprises (CFE) est, pour certains biens, déterminée à partir de leur prix de revient. Cette valeur locative se trouve donc modifiée lorsque ces biens sont cédés à un autre redevable.

L'article 1518 B du code général des impôts (CGI) a pour objet d'éviter qu'à l'occasion de ces cessions, les communes ou leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre ne subissent des pertes de matière imposable trop importantes alors même que la cession des biens est sans incidence sur l'activité de l'établissement cédé.

Aux termes de cet article, la valeur locative des immobilisations corporelles acquises à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés, de cessions d'établissements, de transmissions universelles du patrimoine (TUP) ou de certaines cessions isolées ne peut être inférieure, selon la situation, à un montant compris entre 100 % et 50 % de son montant avant l'opération.

(10)

I. Champ d'application de l'article 1518 B du CGI

20

Les dispositions de l'article 1518 B du CGI concernent toutes les immobilisations passibles d'une TF et acquises à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés, de cessions d'établissements ou de TUP mentionnées à l'article 1844-5 du code civil et réalisées à compter du 1er janvier 2010 ; elles s'appliquent donc aussi bien en matière de TF que de CFE.

30

La valeur locative plancher s'applique également aux immobilisations corporelles ayant fait l'objet, à compter du 1er janvier 2011 (du 1er janvier 2010 s'agissant de la CFE), d'une cession isolée, lorsque certaines conditions sont simultanément réunies (CGI, art. 1518 B, al. 15).

A. Biens concernés

40

Compte tenu de son objet, l'article 1518 B du CGI ne vise que les biens dont la valeur locative peut être modifiée lors de leur cession.

Par ailleurs, la règle d'évaluation fixée par cet article est générale et s'applique en principe à toutes les immobilisations corporelles (terrains, constructions etc.), quel que soit leur usage (industriel, commercial ou non commercial).

En pratique, cette règle joue seulement pour les immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- lorsque celles-ci sont évaluées d'après leur prix de revient (CGI, art. 1500 ; BOI-IF-TFB-20-10-50-20) à la fois avant et après leur cession ;

- ou lorsque leur cession entraîne changement de la méthode d'évaluation. Il en est ainsi lorsque l'évaluation d'après le prix de revient n'est retenue qu'avant ou après la cession.

B. Opérations concernées

1. Apports, scissions, fusions de sociétés, cessions d'établissements et TUP

50

Les opérations à l'occasion desquelles l'article 1518 B du CGI est susceptible de s'appliquer sont les opérations d'apports, de scissions, de fusions de sociétés, ainsi que les cessions d'établissements et les opérations de reprises d'immobilisations d'une entreprise faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire (code du commerce [C. com.], art. L. 631-1) ou de liquidation judiciaire (C. com., art. L. 640-1) ou de sauvegarde (C. com., art. L. 621-1), pendant la procédure et dans les deux années suivant celle de la clôture de celle-ci.

L'article 1518 B du CGI s'applique également à l'occasion des TUP mentionnées à l'article 1844-5 du code civil et réalisées à compter du 1er janvier 2010, pour la valeur locative des seules immobilisations corporelles directement concernées par ces opérations.

55

Par cession d'établissement, il convient d'entendre, conformément aux dispositions du sixième alinéa de l'article 310 HA de l'annexe II au CGI :

- soit la cession d'une installation utilisée par une entreprise en un lieu déterminé ;

- soit la cession d'une unité de production intégrée dans un ensemble industriel ou commercial, lorsque celle-ci peut faire l'objet d'une exploitation autonome.

Pour l'application de ces dispositions, un établissement doit être regardé comme ayant fait l'objet d'une cession lorsque l'ensemble des éléments mobiliers et immobiliers, corporels et incorporels, qui sont nécessaires à l'activité exercée ont été acquis par un même redevable qui y poursuit une activité identique (CE, arrêt du 28 mai 2004, n° 232285, SA Amendor et Cie ; CE, arrêt du 3 septembre 2008, n° 295010, min. c/ SA Literie Duvivier) ou lorsqu'un même redevable a acquis l'ensemble des éléments mobiliers et immobiliers, qui étaient nécessaires à l'activité exercée par le cédant, en vue d'y exercer avec ces moyens sa propre activité (CE, arrêt du 3 février 2011, n° 327724, SA DEULEP).

2. Cessions isolées d'immobilisations corporelles

60

Conformément au quinzième alinéa de l'article 1518 B du CGI, la valeur locative plancher s'applique également à l'occasion des opérations de cessions isolées d'immobilisations corporelles lorsque deux conditions sont simultanément réunies :

- les immobilisations sont rattachées au même établissement avant et après la cession ;

- directement ou indirectement, l'entreprise cessionnaire contrôle l'entreprise cédante ou est contrôlée par elle ou ces deux entreprises sont contrôlées par la même entreprise.

Ces dispositions sont applicables pour les opérations réalisées à compter du 1er janvier 2011. Toutefois, s'agissant de la seule CFE, elles s'appliquent pour les opérations réalisées à compter du 1er janvier 2010.

(70)

La notion de contrôle regroupe le contrôle direct ou indirect et le contrôle de droit ou de fait.

a. Contrôle direct ou indirect

80

Le contrôle direct se caractérise par la détention directe de la majorité des droits de vote par rapport à l'ensemble des droits susceptibles d'être représentés dans les assemblées générales (y compris par exemple, droit de vote plural ou certificat de droit de vote).

La détention de la majorité des droits de vote peut également résulter d'accords passés entre plusieurs associés ou actionnaires qui, chacun pris individuellement, ne disposent pas de la majorité des droits de vote (pacte d'actionnaires).

Une participation détenue par une société est considérée comme détenue indirectement par la personne qui contrôle cette société.

Lorsque le contrôle est exercé par l'intermédiaire de sociétés elles-mêmes contrôlées, il résulte des droits de vote détenus par la dernière société interposée, sans qu'il y ait lieu de procéder à la

multiplication des taux de détention.

Une personne contrôle une société, le cas échéant sans détenir de participation directe dans cette société, dès lors qu'elle-même ou des sociétés qu'elle contrôle disposent ensemble dans cette dernière des droits de vote dont l'addition est suffisante pour caractériser le contrôle.

Exemple : Soient 6 entreprises A, B, C, D, E et F dont les droits de vote sont détenus de la façon suivante (il est supposé que la détention à moins de 50 % des droits de vote ne confère pas le contrôle de fait).

Cas n° 1

A ? 52 % de B ? 10 % de E

A ? 20 % de C ? 30 % de E

A ? 10 % de D ? 60 % de E

A assure directement le contrôle de B. En revanche, elle n'a pas le contrôle de C et D. Elle n'a pas non plus le contrôle indirect de la société E, car B, seule personne interposée qu'elle contrôle, n'y dispose pas de la majorité des droits de vote.

Cas n° 2

A ? 55 % de B ? 55 % de D ? 55 % de E

A ? 30 % de C ? 35 % de D

C ? 40 % de E

A contrôle directement B. Elle ne contrôle pas la société C. Elle contrôle, en revanche, indirectement les sociétés D (car D est contrôlée directement par B, contrôlée directement par A) et E (car E est contrôlée directement par D qui est contrôlée indirectement par A).

Cas n° 3

A ? 10 % de B ? 20 % de E

A ? 30 % de C ? 50 % de E

A ? 12 % de D ? 60 % de C

A ne contrôle aucune des entreprises directement ou indirectement.

Cas n° 4

A ? 70 % de B ? 60 % de C ? 20 % de F

B ? 80 % de F ? 80 % de D

B ? 10 % de D ? 90 % de E

A contrôle directement B. Elle contrôle indirectement C (car C est contrôlée directement par B qui est contrôlée directement par A), F (car F est contrôlée directement par B), D (car D est contrôlée directement par F qui est contrôlée directement par B), E (car E est contrôlée directement par D qui est contrôlée indirectement par A).

Cas n° 5

A ? 60 % B ? 40 % C ? 60 % D

A ? 30 % C

A contrôle directement la société B (participation directe de 60 %), indirectement la société C (participation directe de 30 % à laquelle s'ajoute une participation indirecte de 40 % par l'intermédiaire de B) et indirectement la société D (participation indirecte de 60 % par l'intermédiaire de C contrôlée indirectement).

b. Contrôle de droit ou de fait

85

Le contrôle de droit est celui qui résulte de la détention directe ou indirecte de plus de 50 % des droits de vote en assemblée générale d’une société.

Le contrôle de fait est établi, au cas par cas, au vu de l'appréciation des circonstances propres à chaque situation.

Le contrôle de fait résulte de l'existence d'une position dominante d'une personne dans la société sans qu'elle dispose toutefois, directement ou indirectement, de la majorité des droits de vote et dès lors que les autres associés, qui peuvent être des personnes physiques, n’exercent pas un contrôle conjoint de celle-ci.

Le contrôle conjoint s’entend comme le partage du contrôle d’une entreprise exploitée en commun par un nombre limité d’associés ou d’actionnaires, de sorte que les décisions résultent de leur accord.

Pour l'application de ce dispositif, une personne sera considérée comme contrôlant une société lorsqu'elle détermine en fait par les droits de vote dont elle dispose les décisions dans les assemblées générales de cette société.

À cet égard, les droits de vote dont la personne dispose s'entendent de ceux qu'elle détient directement ou indirectement par l'intermédiaire d'autres sociétés qu'elle contrôle. Le contrôle est exercé lorsque la personne dispose, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote supérieure à la minorité de blocage et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne.

Exemple : Une personne dispose d'un pourcentage important des droits de vote d'une société sans pour autant disposer d'une majorité absolue. Dès lors qu'aucun autre associé ne dispose, directement ou indirectement, d'autant de droits de vote, et que les autres associés n’exercent pas un contrôle conjoint de la société, elle est considérée comme disposant du contrôle de fait de l'entreprise.

Le contrôle de fait peut également résulter des conditions dans lesquelles s'établissent les relations contractuelles entre deux entreprises. Ainsi, il y a lieu de faire application de l'article 1518 B du CGI en cas de dépendance économique et ce, même si la personne dominante n'est ni membre, ni associée, ni actionnaire du cocontractant.

II. Modalités d'application de l'article 1518 B du CGI

90

La valeur locative obtenue après application des règles de droit commun pour les immobilisations acquises à la suite de certaines opérations (cf. I-B § 50 à 80) ne peut, aux termes de l'article 1518 B du CGI, être inférieure à un certain seuil (valeur locative plancher).

100

Les modalités de calcul de la valeur locative plancher diffèrent selon la date et la nature de l'opération :

- la valeur locative des immobilisations corporelles acquises à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissement réalisés avant le 1er janvier 1992 ne peut être inférieure aux deux tiers de la valeur locative retenue l'année précédant l'opération (cf. II-A § 110 à 220) ;

- la valeur locative des immobilisations corporelles acquises à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissement réalisés à compter du 1er janvier 1992 et de TUP mentionnées à l'article 1844-5 du code civil réalisées à compter du 1 er janvier 2010 ne peut être inférieure aux quatre cinquièmes de son montant avant l'opération (cf. II-B § 230 à 290) ;

- cette valeur locative plancher est ramenée de 80 % à 50 % pour les opérations de reprises d'immobilisations d'une entreprise faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire conformément à l'article L. 631-1 du code de commerce, pendant la procédure et dans les deux années suivant celle de la clôture de celle-ci, lorsqu'elles sont réalisées en 2005 (cf. II-C-1 § 300 à 350) ;

- l'application de cette valeur locative plancher minorée est étendue, pour les opérations d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissements réalisées à compter du 1er janvier 2006 et pour les TUP réalisées à compter du 1er janvier 2010, aux cas de reprise d'immobilisations prévue par un plan de cession ou comprises dans une cession d'actifs en sauvegarde, en redressement ou en liquidation judiciaire, jusqu'à la deuxième année suivant celle du jugement ordonnant la cession ou autorisant la cession d'actifs en cours de période d'observation, sous réserve que l'opération ne concerne pas des sociétés membres d'un même groupe fiscal (cf. II-C-2 § 360 et 365).

Par ailleurs, des conditions particulières sont prévues :

- pour les opérations réalisées du 1er janvier 1989 au 31 décembre 1991 lorsque celles-ci revêtent une certaine importance pour les communes concernées (cf. II-A-2 § 180 à 220) ;

- pour les opérations réalisées entre entreprises liées ou membres d'un même groupe fiscal (cf. II-D § 370 à 385).

A. Apports, scissions, fusions de sociétés ou cessions d'établissements effectués avant 1992

1. Principe

110

La valeur locative des immobilisations cédées ne peut être inférieure aux deux tiers de la valeur locative retenue l'année précédant l'opération.

a. Immobilisations concernées

120

Cette disposition s'applique aux seules immobilisations corporelles directement concernées par les opérations d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissements et pour lesquelles une valeur locative a été retenue au titre de l'année précédant l'opération.

Elle écarte donc l'interprétation selon laquelle les dispositions de l'article 1518 B du CGI ne permettraient pas de taxer les immobilisations acquises ou créées postérieurement à l'opération tant que la valeur locative de l'ensemble des immobilisations de l'établissement reste inférieure à la valeur locative plancher.

b. Calcul de la valeur locative plancher

130

Il convient de comparer :

- d'une part, les 2/3 de la valeur locative pour laquelle les immobilisations ayant fait l'objet de l'une des opérations mentionnées au premier alinéa de l'article 1518 B du CGI ont été imposées l'année précédente ;

- et, d'autre part, la valeur locative de ces mêmes biens telle qu'elle résulte, après l'opération, de l'application des règles de droit commun.

140

Les immobilisations concernées sont imposées sur la plus élevée des deux valeurs locatives ainsi définies.

150

Sous réserve de l'application, des coefficients de majoration forfaitaire annuels prévus à l'article 1518 bis du CGI, les immobilisations évaluées dans les conditions prévues à l'article 1518 B du CGI restent imposées sur la valeur locative qui leur a été ainsi attribuée tant qu'elles figurent à l'actif de l'entreprise.

160

Lorsque ces immobilisations font l'objet de modifications susceptibles d'augmenter leur valeur locative (par exemple, des additions de construction), le supplément de valeur locative à leur attribuer doit être calculé selon les règles de droit commun et s'ajoute à l'évaluation résultant de l'application de l'article 1518 B du CGI.

170

Lorsqu'elles font l'objet d'une démolition, d'une suppression ou d'une cession partielle, la valeur locative résultant de l'article 1518 B du CGI doit être réduite en proportion de la diminution de leur prix de revient comptable.

2. Exception

180

La valeur locative des immobilisations cédées ne peut être inférieure à 85 % de la valeur locative retenue l'année précédant l'opération pour certaines opérations intervenues du 1er janvier 1989 au 31 décembre 1991.

a. Opérations concernées

190

La valeur locative plancher définie à l'article 1518 B du CGI est portée à 85 % (au lieu des 2/3) de la valeur locative retenue l'année précédant l'opération lorsque :

- les opérations d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissements sont intervenues durant la période du 1er janvier 1989 au 31 décembre 1991 ;

- et que ces opérations ont porté sur des établissements dont les bases d'imposition représentaient l'année précédant l'opération plus de 20 % des bases imposées au profit de la commune d'implantation.

Pour le calcul de ce dernier pourcentage :

- lorsque dans une même commune, plusieurs établissements sont concernés par l'opération d'apport, de scission, de fusion de sociétés ou par l'opération de cession, c'est la totalité des bases d'imposition de ces établissements qui doit être prise en compte, même si

ces établissements ne sont pas repris par le même acquéreur. Dans ce cas, le seuil de 85 % s'applique à chacun des acquéreurs ;

- il y a lieu de procéder au calcul commune par commune ; une entreprise qui reprend plusieurs établissements peut donc avoir des établissements dont les bases seront fixées, selon le cas, à 85 % ou aux 2/3 des bases de l'année précédant l'opération.

(200)

b. Immobilisations concernées

210

Ce sont celles :

- qui sont directement concernées par les opérations mentionnées au **II-A-2-a § 190** ;

- et dont la valeur locative a été retenue au titre de l'année précédant l'opération.

c. Calcul de la valeur locative plancher

220

Les modalités de calcul de la valeur locative plancher sont identiques à celles exposées au II-A-1-b § 130 à 170, avec toutefois un plancher fixé à 85 %, au lieu des 2/3, de la valeur locative retenue l'année précédant l'opération.

B. Apports, scissions, fusions de sociétés ou cessions d'établissements effectués à partir de 1992 et TUP réalisées à compter du 1er janvier 2010

230

Conformément au cinquième alinéa de l'article 1518 B du CGI, la valeur locative des immobilisations corporelles acquises à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissements réalisés à compter de 1992 ne peut être inférieure aux quatre cinquièmes de son montant avant l'opération.

Aux termes du sixième alinéa de l'article 1518 B du CGI, il en est de même pour les TUP mentionnées à l'article 1844-5 du code civil et réalisées à compter du 1er janvier 2010, pour la valeur locative des seules immobilisations corporelles directement concernées par ces opérations.

1. Immobilisations concernées

240

Ce sont celles :

- qui sont directement concernées par l'opération d'apport, de scission, de fusion de sociétés ou de cession d'établissement ou par la TUP ;

- et dont la valeur locative était imposée avant l'opération.

250

Restent en dehors du champ d'application de l'article 1518 B du CGI :

- les biens acquis ou construits l'année de l'opération (année N) et, le cas échéant, l'année précédente (année N-1) en ce qui concerne la CFE ;

- les immobilisations en cours d'exonération temporaire l'année de l'opération.

La valeur locative de ces immobilisations est déterminée dans les conditions de droit commun.

2. Calcul de la valeur locative plancher

260

La valeur locative des immobilisations corporelles concernées ne peut être inférieure à 80 % de son montant avant l'opération (au lieu des 2/3 ou de 85 % de son montant retenu l'année précédant l'opération, pour les opérations intervenues avant 1992).

En règle générale, il s'agit de la valeur locative imposée au nom de l'ancien propriétaire ou de l'ancien exploitant au titre de l'année de l'opération.

270

Toutefois, ce peut être :

- en matière de TF, la valeur locative imposée l'année précédente en cas de changement de propriétaire prenant effet au 1er janvier ;

- en matière de CFE, la valeur locative retenue pour l'imposition du nouvel exploitant, l'année de l'opération, lorsque celui-ci est imposé sur les bases de son prédécesseur (changement d'exploitant prenant effet au 1er janvier).

280

Lorsque la valeur locative des immobilisations cédées à compter de 1992 est inférieure à 80 % de leur valeur locative avant l'opération, c'est donc cette valeur locative plancher qui est retenue pour l'imposition de ces immobilisations. Il n'y a plus lieu, à cet égard, de rechercher si les bases de CFE des établissements concernés par l'opération représentent plus ou moins de 20 % des bases de CFE de la commune.

290

Conformément au dernier alinéa de l'article 1518 B du CGI, cette comparaison doit être effectuée distinctement pour les deux catégories d'immobilisations suivantes : terrains et constructions (disposition applicable pour les opérations réalisées à compter du 1er janvier 1993).

C. Apports, scissions, fusions de sociétés ou cessions d'établissements et TUP concernant les reprises d'entreprises en difficultés

1. Opérations réalisées en 2005

300

La valeur locative plancher est ramenée de 80 % à 50 %, pour les opérations d'apports, de scissions, de fusions de société ou de cessions d'établissements réalisées en 2005, en cas de reprise d'immobilisations d'une entreprise faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire (CGI, art. 1518 B, al. 7).

a. Appréciation du début et de la fin de la période d'application de la valeur locative plancher minorée

310

La valeur locative plancher de 50 % ne s'applique qu'à compter de l'année qui suit celle au cours de laquelle la procédure de redressement judiciaire a été ouverte et cesse de s'appliquer à partir de la troisième année suivant la clôture de celle-ci.

L'ouverture de la procédure de redressement judiciaire correspond à la date du jugement mentionné à l'article L. 631-4 du code de commerce, à l'article L. 631-5 du code de commerce et à l'article L. 631-8 du code de commerce.

La clôture de la procédure de redressement judiciaire correspond :

- en cas de continuation, à la date du jugement décidant la continuation de l'entreprise (C. com., art. L. 631-16) ;

- en cas de cession totale, à la date du jugement arrêtant la cession de l'entreprise (C. com., art. L. 631-21-1) ;

- en cas de liquidation, à la date du jugement prononçant la liquidation de l'entreprise (C. com., art. L. 631-20-1 et C. com., art. L. 631-15).

Par conséquent, l'application de la valeur locative plancher à 50 % ne peut au mieux concerner que la période qui court à compter de l'année qui suit celle du jugement d'ouverture de la procédure jusqu'à la seconde année suivant celle de l'un des évènements mentionnés ci-dessus (exemple : N+2 pour une clôture d'opération décidée par jugement en février N).

(320 - 330)

b. Comparaison des valeurs locatives

1° Application de la valeur locative plancher de 50 %

340

Pour l'application de l'article 1518 B du CGI à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissements réalisées en 2005 en cas de reprise d'immobilisations d'une entreprise faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, il convient de comparer :

- d'une part, la moitié de la valeur locative pour laquelle les immobilisations concernées ont été imposées l'année de l'opération (sauf dans le cas prévu au II-B-2 § 270 en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties) ;

- d'autre part, la valeur locative de ces mêmes biens telle qu'elle résulte, après l'opération, de l'application des règles de droit commun.

Les immobilisations sont imposées sur la plus élevée des deux valeurs locatives ainsi définies.

2° Retour à la valeur locative plancher de 80 %

350

Pour les impositions dues au titre de la troisième année qui suit la clôture de la procédure (cf. II-C-1-a § 310), il convient de comparer :

- d'une part, 80 % de la valeur locative pour laquelle les immobilisations ayant fait l'objet de l'apport, de la cession, de la scission, de la fusion de sociétés ou de la cession d'établissement ont été imposées l'année de l'opération ;

- d'autre part, la valeur locative de ces mêmes biens telle qu'elle résulte de l'application des règles de droit commun au titre de la troisième année qui suit la clôture de la procédure.

Les immobilisations sont imposées sur la plus élevée des deux valeurs locatives ainsi définies.

Exemple : Une entreprise industrielle comporte un établissement unique comprenant un bâtiment muni de tous ses moyens d'exploitation :

- le bâtiment achevé a été acquis pour 475 000 € en N-10 ;

- l'entreprise a opéré en N-1 une addition de construction pour un montant de 25 000 €. Par conséquent, cette addition de construction réalisée en N-1 est imposable en N à la TF et n'est imposable à la CFE qu'à compter de N+1 ;

Cette entreprise fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte en octobre N-1. En mai N, le tribunal de commerce ordonne la cession de l'entreprise, pour le prix suivant, s'agissant du bâtiment : 150 000 € .

La procédure est close dans le courant de l'année N.

L'année N, précédant celle du changement de redevable, sert donc de référence pour la comparaison avec les nouvelles valeurs locatives.

Remarque : Le coefficient d'actualisation correspondant à l'année N-10 est, au titre de N, de 1,091. Par convention, on considère que le coefficient d'actualisation afférent à l'année N+3 est de 1,01.

La valeur locative sera déterminée comme suit :

Détermination de la valeur locative (VL)

Année d'imposition	En N (année de référence pour la comparaison)	En N+1 et N+2 (1)	En N+3
TFPB			
VL de base du bâtiment avant cession	500 000 € x 8 %= 40 000 €		
VL revalorisée du bâtiment avant cession	[475 000 € x 8 % x 1,091] + [25 000 € x 8 %] = 43 458 €		
VL de base du bâtiment après cession et avant application de l'article 1518 B du CGI	150 000 € x 8 % = 12 000 €		
VL de base après application du plancher de 50%	43 458 € x 50 % = 21 729 €		
VL de base après application du plancher de 80%	43 458 € x 80 % = 34 766 €		
VL imposée pour le repreneur à compter de N+1		**21 729 €**	34 766 € x 1,01 = **35 114 €**
CFE			
VL de base du bâtiment avant cession	475 000 € x 8 % = 38 000 €		
VL revalorisée du bâtiment avant cession	38 000 € x 1,091 = 41 458 €		

VL de base du bâtiment après cession et avant application de l'article 1518 B du CGI	12 000 €		
VL de base après application du plancher de 50%	41 458 € x 50 % = 20 729 €		
VL de base après application du plancher de 80%	41 458 € x 80 % = 33 166 €		
VL imposée pour le repreneur à compter de N+1		**20 729 €**	33 166 € x 1,01 = **33 498 €**

(1) En N+1 et N+2, la VL revalorisée de base se confond avec la VL de base car le coefficient de revalorisation ne s'applique qu'à compter de la troisième année qui suit la cession (cf. III § 400).

2. Opérations réalisées à compter du 1er janvier 2006

360

Les huitième et dixième alinéas de l'article 1518 B du CGI étendent l'application de la valeur locative plancher minorée, pour les opérations d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissements réalisées à compter du 1er janvier 2006 et pour les TUP réalisées à compter du 1er janvier 2010, aux cas de reprise d'immobilisations prévue par un plan de cession ou comprises dans une cession d'actifs en sauvegarde, en redressement ou en liquidation judiciaire, jusqu'à la deuxième année suivant celle du jugement ordonnant la cession ou autorisant la cession d'actifs en cours de période d'observation, sous réserve que l'opération ne concerne pas des sociétés membres d'un même groupe fiscal.

365

S'agissant de la procédure de sauvegarde, les conditions d'ouverture de la procédure sont fixées par l'article L. 621-3 du code de commerce. L'article L. 621-12 du code de commerce précise les conditions de clôture de cette procédure.

S'agissant de la procédure de liquidation judiciaire, les conditions d'ouverture de la procédure sont fixées par l'article L. 640-4 du code de commerce et l'article L. 640-5 du code de commerce. L'article L. 643-9 du code de commerce précise les conditions de clôture de cette procédure.

D. Opérations entre entreprises liées ou membres d'un même groupe fiscal

1. Apports, scissions, fusions de sociétés, cessions d'établissements et TUP

370

Par exception aux cinquième et sixième alinéas de l'article 1518 B du CGI, pour les opérations d'apports, de scissions, de fusions de sociétés ou de cessions d'établissements réalisées à compter du 1er janvier 2006 et pour les TUP réalisées à compter du 1er janvier 2010, la valeur locative des immobilisations corporelles ne peut être inférieure à 90 % de son montant avant l'opération pour les opérations entre sociétés membres d'un groupe au sens de l'article 223 A du CGI ou de l'article 223 A bis du CGI.

380

Par exception aux cinquième et sixième alinéas de l'article 1518 B du CGI, pour les opérations d'apports, de scissions, de fusions de sociétés, de cessions d'établissements et de TUP réalisées à compter du 1er janvier 2011, la valeur locative des immobilisations corporelles ne peut être inférieure à :

- 100 % de son montant avant l'opération lorsque, directement ou indirectement, l'entreprise cessionnaire ou bénéficiaire de l'apport contrôle l'entreprise cédante, apportée ou scindée ou est contrôlée par elle, ou ces deux entreprises sont contrôlées par la même entreprise (sur la notion de contrôle, cf. I-B-2 § 80) ;

- 90 % de son montant avant l'opération pour les opérations autres que celles mentionnées ci-dessus entre sociétés membres d'un groupe sens de l'article 223 A du CGI ou de l'article 223 A bis du CGI.

2. Cessions isolées d'immobilisations corporelles

385

Conformément au quinzième alinéa de l'article 1518 B du CGI, la valeur locative d'une immobilisation corporelle cédée à compter du 1er janvier 2011, ou à compter du 1er janvier 2010 en matière de CFE, et rattachée au même établissement avant et après la cession ne peut être inférieure à 100 % de son montant avant l'opération lorsque, directement ou indirectement, l'entreprise cessionnaire contrôle l'entreprise cédante ou est contrôlée par elle ou lorsque ces deux entreprises sont contrôlées par la même entreprise.

Pour plus de précisions sur la notion de contrôle, il convient de se reporter au I-B-2 § 80.

III. Revalorisation annuelle des valeurs locatives déterminées en application de l'article 1518 B du CGI

390

La valeur locative plancher retenue en application de l'article 1518 B du CGI doit être revalorisée chaque année par application des coefficients de majoration forfaitaire prévus à l'article 1518 bis du CGI.

L'application des coefficients prévus à l'article 1518 bis du CGI est en effet de portée générale et s'applique à toutes les valeurs locatives retenues comme base d'imposition à la taxe foncière, quelles

que soient leurs modalités de calcul.

400

Qu'elle soit calculée à partir de leur valeur d'apport ou de cession, ou bien dans les conditions prévues à l'article 1518 B du CGI, la valeur locative des immobilisations passibles d'une TF acquises à la suite d'apports, de scissions, de fusions de sociétés, de cessions d'établissements ou de TUP mentionnées à l'article 1844-5 du code civil est majorée des seuls coefficients de majoration forfaitaires fixés à l'article 1518 bis du CGI dont la période de référence est postérieure à la date de la mutation.

Ainsi, pour une fusion intervenue en N, les valeurs locatives déterminées en N à la suite de cette opération ne seront revalorisées, par application d'un coefficient de majoration forfaitaire, que pour les impositions établies au titre de l'année N+3 puisque le coefficient appliqué en N+3 a pour date de référence le 1er janvier N+1. Il n'y a pas lieu en revanche de majorer la valeur locative retenue pour les impositions établies au titre de N+1 et de N+2.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 29/03/2024