

Sites industriels : la double révolution des impôts locaux !

4-5 minutes



Le Conseil d'Etat a pris le Parlement de vitesse en marquant un revirement de jurisprudence inattendu (CE plén. 11-12-2020 n° 422418, GKN Driveline ; Voir également [La Quotidienne du 8 janvier 2021](#)). Hormis, les mesures légales de baisse d'impôts (division par deux de la valeur locative), le Conseil d'Etat lance un pavé dans la marre en modifiant le mode de détermination de la base imposable.

1- Comment était calculée la valeur locative jusqu'à l'arrêt Driveline ?

Avant l'arrêt Driveline, les matériels et les outillages incorporés à l'immeuble entraient nécessairement dans la base imposable à la TF (par exemple un pont roulant situé à l'intérieur de l'immeuble). Le juge considérait que tout ce qui « s'incorporait » à l'immeuble devenait en quelque sorte un immeuble par destination (CE 25-9-2013 n° 357029, SAS Les Menuiseries du Centre).

Pour que les outillages et autres installations et moyens d'exploitation des établissements industriels soient exonérés de TF, la Haute Juridiction exigeait un **double critère cumulatif** ([CGI art. 1382, 11°](#)) : Ainsi, pour être exonérés, les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation devaient respecter les deux conditions suivantes :

- participer directement à l'activité industrielle de l'établissement?;
- et être dissociables des immeubles.

2- Comment est calculée la valeur locative depuis l'arrêt Driveline ?

Depuis l'arrêt Driveline un principe est donné : pour que l'exonération soit applicable, il suffit que les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels soient spécifiquement adaptés aux activités susceptibles d'être exercées dans un tel établissement, même s'ils font corps avec des éléments d'assiette entrant dans le champ de la taxe.

C'est la fin du critère lié à la « dissociation » de l'immeuble. Tous les matériels et outillages peuvent être exclus de la base imposable.

3- Comment modifier la valeur locative d'un site industriel et quels avantages en attendre ?

Avec l'arrêt Driveline, toute société industrielle peut aujourd'hui espérer :

- **une baisse de l'impôt (TF et CFE) dès 2021 (cumulée avec la baisse prévue par la loi de finances pour 2021) et une baisse pérenne pour les années suivantes.**
- **un remboursement de TF et CFE au titre de l'année 2020.**

Chaque site industriel doit réexaminer sa valeur locative imposable depuis l'origine afin de savoir si des outillages et matériels n'ont pas été déclarés désormais « à tort » dans la base imposable. Si tel était le cas, il conviendrait de déposer une réclamation contentieuse préalable auprès des services fiscaux.

Deux écueils à éviter :

- Tout d'abord, le réexamen des bases imposables d'un site industriel passe par le bon suivi des modèles U et l'examen des factures d'outillage et de matériel correspondantes. Ce travail est un travail global de cohérence à réaliser très précisément car l'administration va nécessairement demander que la société prouve que l'outillage dont on souhaite la sortie a bien été déclaré dans les modèles U ;
- Enfin, ce travail de sortie du matériel et outillage nécessite de revoir en même temps la valeur locative globale du site afin de s'assurer que ce dernier n'est pas en « anomalie » (en sous imposition). En effet, quand l'administration va admettre la sortie de certains biens de la base imposable elle va revoir dans son ensemble la valeur locative du site afin de savoir s'il n'existe pas d'éléments en sa défaveur (agencements non déclarés par exemple). Ce point est essentiel pour éviter un effet « retour de manivelle » c'est-à-dire une vérification de comptabilité ponctuelle du site industriel en matière de fiscalité locale.

Par Jean-Claude DRIÉ, associé spécialiste en droit fiscal au sein du cabinet [DS Avocats](#)

