

Webinaire

**Taxe foncière des entreprises :
sérénité, égalité, simplicité...?**

Novembre 2018



| ayming

| business
performance
consulting



INTERVENANTS



 **Florence PRETET**
Experte en fiscalité locale



 **Jean Philippe DUPUY**
Expert en Fiscalité locale



01

RAPPELS



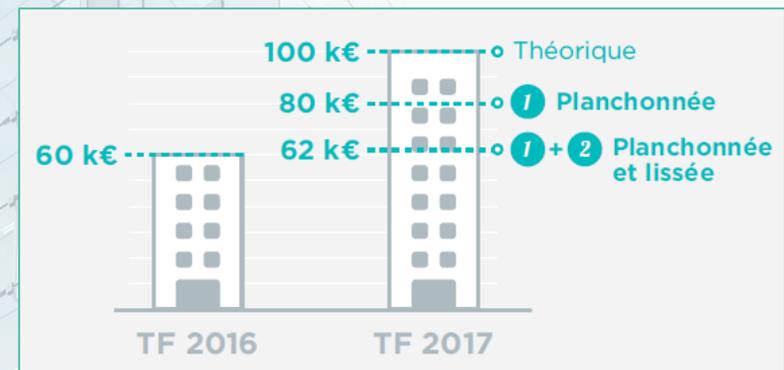
Révision des valeurs locatives foncières : Rappels

☀ La révision des valeurs locatives des locaux professionnels est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017

- Taxes foncières (TF)
- Taxe d'enlèvement des ordures ménages (TEOM) et autres taxes annexées à la TF
- Cotisation foncières des entreprises (CFE)

☀ Avec 3 mécanismes d'atténuation :

- Neutralisation
- Planchonnement
- Lissage des cotisations sur la période 2017 / 2026



☀ Une nouvelle obligation déclarative

- Changement de consistance
- Changement d'affectation
- Changement d'utilisation (Nouveauté)

Perte du planchonnement et du lissage sauf petits changements de consistance (-10 %)

Une première entorse à l'objectif !



Mise à jour permanente annuelle via la procédure DECLOYER

- **Obligation déclarative** incombant aux **locataires de locaux professionnels** lors du dépôt de leurs comptes de résultats en mai. (Procédure dématérialisée via EDI avec l'Administration)

Report à 2019 de la première mise à jour des grilles tarifaires

- L'actualisation des tarifs par secteur et catégorie de locaux à partir de l'observation des marchés locatifs est remplacée, pour 2018, par une revalorisation forfaitaire de 1,2% (*).
- **=> C'est justement ce qui était reproché à l'ancien système de 1970 !**
- (*) La valeur locative des locaux non concernés par la révision (Habitation, industrie...) est revalorisée pour 2018 par un coefficient de 1,012. (Art 1518 bis du CGI)



02

SÉRÉNITÉ

Sérénité ? Des avis de Taxes Foncières 2018 toujours aussi peu lisibles...



2017

2018

Département : 940 VAL-DE-MARNE Commune : 037 A GENTILLY

TF 2017	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2016	32,24%	%	%	13,35%	0,652%	4,48%	%	
Taux 2017	32,24%	%	%	13,35%	0,652%	4,48%	%	
Adresse	39 RUE							
Base ①	4790721				4728036	4679389		
Cotisation	1544528				30966	209637		
Cotisation lissée ②	1562717				31578	216648		1810943
Adresse								
Base ①								
Cotisation								
Cotisation lissée ②								
Cotisations								
2016	1558665				31521	216589		
2017	1544528				30966	209637		
Cotisation totale ③	1562717				31578	216648		1810943
Variation ④	+0,26%	%	%	%	+0,18%	+0,03%	%	

Département : 940 VAL-DE-MARNE Commune : 037 GENTILLY

TF 2018	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2017	32,24%	%	%	13,35%	0,652%	4,48%	%	
Taux 2018	32,24%	%	%	13,75%	0,647%	4,48%	%	
Adresse	39 RUE							
Base ①	4847148			4282869	4847148	4733158		
Cotisation	1562721			588894	31361	212045		
Cotisation lissée ②	1578889			588894	31673	218277		2417733
Adresse								
Base ①								
Cotisation								
Cotisation lissée ②								
Cotisations								
2017	1562717			588894	31578	216648		2417733
2018	1578889				31673	218277		
Variation	+1,03%	%	%	- %	+0,30%	+0,75%	%	

+ 1,2%

Un lissage de -2868 euros par an est appliqué pendant 10 ans sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur baisse. (Voir notice partie Révision des valeurs locatives des locaux professionnels). Suite à la mise en place de la Métropole du Grand Paris, la part intercommunale de taxes foncières est perçue par la commune.

Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour 9634 euros et la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour 10809 euros.

Il est rappelé qu'un lissage de - 2868 euros a été calculé en 2017 sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur baisse sur 10 ans. Suite à la mise en place de la Métropole du Grand Paris, la part intercommunale de taxes foncières est perçue par la commune.

Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour 9797 euros et la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour 10679 euros.

Base « État »	Forêt	Constructions communales	Constructions intercommunales	Des accroissements agricoles	Total
Base « Collectivité »					
<p>Un lissage de - 2868 € par an est appliqué pendant 10 ans sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur baisse. (voir notice partie Révision des valeurs locatives des locaux professionnels). Suite à la mise en place de la Métropole du Grand Paris, la part intercommunale de taxes foncières est perçue par la commune. Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour 9634€ et la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour 10809€.</p>					
Frais de gestion de la fiscalité directe locale					66948
Dégrevement « Habitation principale »					
Dégrevement JA « État »					
Dégrevement JA « Collectivité »					
Montant de votre impôt :					1877891

Base « État »	Droit proportionnel :	Total
Base « Collectivité »	Droit fixe :	
<p>Il est rappelé qu'un lissage de - 2868 € par an a été calculé en 2017 sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur baisse sur 10 ans. Suite à la mise en place de la Métropole du Grand Paris, la part intercommunale de taxes foncières est perçue par la commune. Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour 9797€ et la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour 10679€.</p>		
Frais de gestion de la fiscalité directe locale		85238
Dégrevement « Habitation principale »		
Dégrevement JA « État »		
Dégrevement JA « Collectivité »		
Montant de votre impôt :		2502971

Lissage 2018 identique à celui calculé en 2017

Sérénité ? Des avis de Taxes Foncières 2018 toujours aussi peu lisibles...



2017

2018

Département : 640 PYRENEES-ATLANTIQUES Commune : 445 A PAU

TF 2017	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2016	24,77 %	%	%	13,47 %	0,239 %	%	%	
Taux 2017	24,72 %	%	1,00 %	13,47 %	0,227 %	%	%	
Adresse 9 AV						8,40 %		
Base 0	672582		672582	597982	672582	670414		
Cotisation	186262		6728	80548	1527	56315		
Cotisation lissée 0	193253		7815	104299	1770	65657		372794
Adresse								
Base 0								
Cotisation								
Cotisation lissée 0								
Cotisations								
2016	195862		-	106521	1890	66427		
2017	186262		6728	80548	1527	56315		
Cotisation totale 0	193253		7815	104299	1770	65657		372794
Variation 0	-1,34 %	%	- %	-2,09 %	-8,35 %	-1,16 %	%	
	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2016	%	%	%	%	%	%	%	%
Taux 2017	%	%	%	%	%	%	%	%
Bases terres non agricoles								
Bases terres agricoles								
Cotisations								
2016								
2017								
Variation	%	%	%	%	%	%	%	%
	Dégrèvement jeunes agriculteurs			Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles commune	Majoration base terrains constructibles intercommunalité	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « État »								
Base « Collectivité »								
Un lissage de - 6624 € par an est appliqué pendant 10 ans sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur base.					Frais de gestion de la fiscalité directe locale			14573
(voir notice partie Révision des valeurs localives des locaux professionnels).					Dégrèvement « Habitation principale »			
					Dégrèvement JA « État »			
					Dégrèvement JA « Collectivité »			
Références administratives : 640					Montant de votre impôt :			387367

Département : 640 PYRENEES-ATLANTIQUES Commune : 445 PAU

TF 2018	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2017	24,72 %	%	1,00 %	13,47 %	0,227 %	%	%	
Taux 2018	24,67 %	%	1,00 %	13,47 %	0,215 %	%	0,152 %	
Adresse 9 AV						8,40 %		
Base 0	732081		732081	641380	732081	729447	732081	
Cotisation	180604		7321	60394	1574	61274	1113	
Cotisation lissée 0	204596		8289	107506	1790	69578	1113	392872
Adresse								
Base 0								
Cotisation								
Cotisation lissée 0								
Cotisations								
2017	193253		7815	104299	1770	65657	-	
2018	204596		8289	107506	1790	69578	1113	392872
Variation	+5,87 %	%	+6,07 %	+3,07 %	+1,13 %	+5,97 %	- %	
	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2017	%	%	%	%	%	%	%	%
Taux 2018	%	%	%	%	%	%	%	%
Bases terres non agricoles								
Bases terres agricoles								
Cotisations								
2017								
2018								
Variation	%	%	%	%	%	%	%	%
	Dégrèvement jeunes agriculteurs			Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles commune	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
Base « État »								
Base « Collectivité »								
Il est rappelé qu'un lissage de - 6824 € par an a été calculé en 2017 sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur base sur 10 ans.					Frais de gestion de la fiscalité directe locale			15372
					Dégrèvement « Habitation principale »			
					Dégrèvement JA « État »			
					Dégrèvement JA « Collectivité »			
Références administratives : 640					Montant de votre impôt :			408244

+ 9%

0%

+ 5%

Majoration du coefficient de localisation



03

ÉGALITÉ



Egalité ? Des écarts entre immeubles neufs et « anciens »

Deux immeubles identiques de 19 060 m² à usage de bureaux dans le 17^e arrondissement de Paris achevé avant et après le 1^{er} janvier 2017 connaissent des écarts de TF importants :

- en 2018 un écart de 52 % (*Planchonnement + Lissage*)
- En 2026 un écart de 38 % (*Planchonnement*)
- Ce n'est qu'en 2027 que ces deux immeubles auront un même niveau d'imposition

	Achevé avant le 01/01/2017 :	Achevé après le 01/01/2017
TF 2018	400 K€ Exonération CN	182 K€ Exonération CN
Lissage	-12 K€/an	0 €
TF 2026 Fin du lissage	426 K€	266 K€
TF 2027 Fin de planchonnement	269 K€	269 K€



04

SIMPLICITÉ

Simplicité ? Une répartition de plus en plus complexe...



Pour les immeubles en multi-affectations et multi-occupants...

Exemple

Un immeuble de 1000 m² composé de :

- 700 m² de bureaux dont la base d'imposition diminue avec la révision,
- et 300 m² de commerce dont la base d'imposition augmente avec la révision

Locaux	Surfaces	VL 1970	VL révisée	TF2017 révisée et lissée	TF2018 révisée et lissée	TF Cible (2026)
Bureaux	70%	88%	40%	84%	81%	...	43%
Commerces	30%	12%	60%	16%	19%	57%

La clef de répartition évolue progressivement chaque année jusqu'en 2026...

Simplicité ? Une répartition de plus en plus complexe...



Répartition classique utilisée par les gestionnaires : la surface bail

TF par lot	Invariants	Surf.Bail	TFPB	TEOM	TF totale
Local 1	0155363	7m2	45,49 €	9,30 €	54,78 €
Total 1		7m2	45,49 €	9,30 €	54,78 €
Local 2	0155362	85m2	552,35 €	112,87 €	665,22 €
Total 2		85m2	552,35 €	112,87 €	665,22 €
Local 3	0145290	512m2	3327,09 €	679,89 €	4006,98 €
Total 3		512m2	3327,09 €	679,89 €	4006,98 €
Total Général		9069m2	58933 €	12043 €	71009 €

Ratio TF par m² 7,83 €

Avantage :

- Ratio de TF identique pour tous les locaux

Inconvénient :

- Non prise en compte de la particularité des locaux
- => Contestation possible !

Simplicité ? Une répartition de plus en plus complexe...



Répartition conforme au découpage de l'administration (en invariants)

TF par lot	Invariants	Surf.Bail	TFPB	TEOM	TF totale	
Local 1	0155363	7m2	89,95 €	18,32 €	108,27 €	
Total Local 1		7m2	89,95 €	18,32 €	108,27 €	15,47 € par m2
Local 2	0155362	85m2	591,23 €	121,56 €	712,78 €	
Total Local 2		85m2	591,23 €	121,56 €	712,78 €	8,39 € par m2
Local 3	0145290	512m2	6401,00 €	1296,00 €	7697,00 €	
Total Local 3		512m2	6401,00 €	1296,00 €	7697,00 €	15,56 € par m2
Total Général		9069m2	58933 €	12043 €	71009 €	

Avantage :

- Refacturations justifiables par les documents cadastraux

Inconvénient :

- Nécessite une parfaite concordance d'évaluation avant et après révision

Simplicité ? Une répartition de plus en plus complexe...



Répartition préconisée sur la base d'une estimation indépendante...

TF par lot	Surf.Bail	% de la TF totale	TFPB répartie	TEOM	TF totale	
Local 1	7m2	0,15801%	91,76 €	20,45 €	112,20 €	
Total Local 1	7m2		91,76 €	20,45 €	112,20 €	16,03 € par m2
Local 2	85m2	0,87424%	1103,03 €	227,85 €	1330,88 €	
Total Local 2	85m2		1103,03 €	227,85 €	1330,88 €	15,66 € par m2
Local 3	512m2	10,56536 %	6239,44 €	1262,92 €	7502,35 €	
Total Local 3	512m2		6239,44 €	1262,92 €	7502,35 €	14,65 € par m2
Total Général	10 014m2		58 933 €	12 043 €	71009 €	

**Avantage de cette méthode :
Mutualisation des éventuelles sur ou sous-
impositions**



05

CONCLUSION

Sérénité, égalité, simplicité ?



Égalité ?

Simplicité ?

Ne sont pas
au RDV

Sérénité ?

Soyez vigilants
au
respect de vos
obligations !





MERCI DE VOTRE ATTENTION

Nous répondrons à vos questions

*Pour cela,
veuillez utiliser
le volet
« Questions » sur votre droite*





WEBINAIRES



Financements publics : comment présenter vos projets d'investissements afin d'attirer l'attention des organismes financeurs ?

Le 20/11/2018 à 12h00

[S'inscrire](#)



TVA : harmonisation, simplification européenne, lutte contre la fraude à la taxe : quels sont les enjeux de ces nouvelles mesures ?

Le 27/11/2018 à 12h00

[S'inscrire](#)



NOUS Y SERONS !

siMi.
Salon de l'immobilier d'entreprise
The professional real estate event
5, 6, 7 DEC. 2018
PALAIS DES CONGRÈS PORTE MAILLOT - PARIS
www.salonsimi.com

STAND C12 – HALL NEUILLY



VOTRE BUSINESS PARTNER
FRANCE & INTERNATIONAL



GESTION ET RÉDUCTION DES COÛTS FISCAUX



425 EXPERTS
au service de votre performance

ALLEMAGNE
BELGIQUE
CANADA
CHINE
ESPAGNE
FRANCE
HONGRIE

ITALIE
JAPON
POLOGNE
PAYS-BAS
PORTUGAL
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE
ROYAUME-UNI

DONNÉES CLÉS

Plus de
1 300 MISSIONS / AN
effectuées

Environ
35 M€ D'ÉCONOMIES / AN
réalisées pour nos clients

Une expertise pointue
sur plus de
30 TAXES ET CRÉDITS D'IMPÔT



Vos contacts

Florence Prêtet

Expert en fiscalité locale
fpretet@ayming.com



Jean Philippe Dupuy

Expert en fiscalité locale
jpdupuy@ayming.com

