



ayming

Etablissements Industriels La TF en pratique



Gaëlle Jacquier

Responsable Marketing Finance & Taxes

Ayming



Vincent Hermille

Consultant Expert en Fiscalité locale

Ayming



Xavier Porée

Consultant Expert en Fiscalité locale

Ayming



**Quel secteur de la fiscalité a vécu, ces dernières années,
plus d'évolutions en matière de fiscalité
que celui des « établissements industriels » ?**

- **Consolidation de la définition de l'établissement industriel**

- Passage d'une définition prétorienne à une définition législative
- Création de critères dédiés à certaines situations / activités spécifiques
- Persistance d'ambiguïtés

- **Mise en œuvre de dispositifs influant sur le montant des impositions**

- Diminution de la base imposable des établissements industriels (LF 2021)
- Réduction de la variation de la valeur locative en cas de changement de méthode d'évaluation

- **Evolution jurisprudentielle en matière de biens imposables et bonnes pratiques**

- Jurisprudence GKN Driveline : contexte, conséquence et enjeux
- L'indispensable intégration d'une optique fiscale lors des revues d'immobilisations



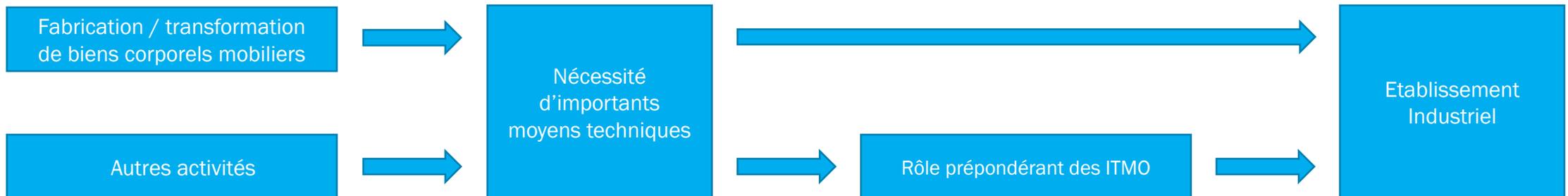
A photograph of an industrial building with a grey facade and large windows. Several large, cylindrical storage tanks are visible on the roof, colored in shades of orange and yellow. The sky is a clear, bright blue. A large white circle is overlaid on the center of the image, containing the text.

Consolidation de la
définition de
l'établissement
industriel

Passage d'une définition prétorienne à une définition législative

Depuis la loi de Finances pour 2019, l'établissement industriel est légalement défini par le législateur comme :

- L'ensemble des terrains et bâtiments servant :
 - ✓ Soit à l'exercice d'une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers qui nécessite d'importants moyens techniques
 - ✓ Soit à l'exercice d'autres types d'activités
 - pour lesquels le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant
 - et qui nécessitent d'importants moyens techniques



**Conséquence directe de la qualification d'établissement industriel :
calcul des impôts fonciers (TF/CFE) à partir de la valeur comptable des terrains & bâtiments**





Seuil 500 K€

- Appréciation du seuil sur trois années
- ITMO destinées à l'activité détenues par le propriétaire /exploitant plus de six mois

Activités artisanales

- Immatriculation RM **obligatoire** si emploi – 11 salariés & activité artisanale
- Immatriculation RM **possible** pour reprise d'un fond précédemment exploité par un inscrit au RM (11 <= Salariés < 250)
- **Maintien** d'immatriculation jusqu'à **250 salariés**

Activités de services

- Entrepôts, data centers
- Rémanence des problématiques antérieures => l'appréciation de la notion de prépondérance reste propre à chaque situation



A photograph of construction workers on a site, viewed through a large white circular frame. The workers are wearing blue protective suits and yellow hard hats. One hard hat has the number '42' and the name 'RAJ' written on it. They are holding wooden poles or scaffolding. The background is a clear blue sky.

Mise en œuvre de
dispositifs influant
sur le montant des
impositions



- Loi de Finances pour 2021 : modification des taux d'intérêts utilisés pour calculer la valeur locative imposable
 - **IMPACT :** division par deux de l'assiette de la TF et de la CFE à compter de 2021
 - **LIMITE :** mise à jour annuelle liée à l'indice des prix à la consommation harmonisé (perspective de revalorisation pour 2023 + 5,8 %).
En cas de persistance de ce niveau d'inflation, la TF et la CFE retrouveraient leur niveau 2021 dès 2031.
 - Un coefficient proche de + 5,8 % n'a pas été vu depuis 1986 (6 %)



- Mécanisme de réduction de la variation de la valeur locative (RVVL) en cas de changement de méthode d'évaluation
 - Historiquement, l'évaluation dite « industrielle » était plus onéreuse que la méthode dite « commerciale »
 - Les impacts liés à des changements de méthodes **imposés** (seuil 500 K€, activité artisanale, option IS d'un propriétaire antérieurement non soumis établissement d'un bilan, ...) ou recherchés (discussion concernant l'important des moyens et la prépondérance des ITMO) sont encadrés par un mécanisme de lissage sur six années.

Exemple : Entrepôt logistique perdant son caractère industriel à compter de 2022

VL « comptable » théorique 2022 : 500 000 €
 VL « révisée » réelle 2022 : 270 000 €
 Ecart constaté : - 230 000 €
 Variation > 30 % OUI

=> **Dispositif RVVL applicable**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Valeur locative révisé / revalorisée (+2 % annuel)	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	304 064
Différence entre les VL pour 2022	-230 000						
% lissage / an	85%	70%	55%	40%	25%	10%	0%
Pas de lissage annuel	- 195 500	- 161 000	- 126 500	- 92 000	- 57 500	- 23 000	-
VL LISSEE	465 500	436 400	407 408	378 526	349 757	321 102	304 064



A photograph of construction workers in blue uniforms and yellow hard hats, viewed from behind, standing on a wooden structure against a clear blue sky. The image is framed by a large white circle.

Evolution
jurisprudentielle en
matière de biens
imposables et
bonnes pratiques



- Pour la TF et la CFE, exonération de droit des outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels, sauf s'ils constituent :
 - Des installations destinées à abriter des personnes ou des biens ou à stocker des produits
 - Des ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions
 - Des ouvrages d'art et voies de communication
- Une nouvelle définition des biens exonérables
 - Définition applicable de 2013 à 2020 : exonération des biens qui participent directement à l'activité industrielle de l'établissement et qui sont dissociables des immeubles ;
 - Définition retenue à compter de décembre 2020 : exonération des biens qui relèvent d'un établissement qualifié d'industriel et qui sont spécifiquement adaptés aux activités susceptibles d'être exercées dans un tel établissement





- Une évolution imposant une action de la part des entreprises :
 - **Revoir, actif par actif**, le statut fiscal applicable à chaque bien
 - **Collecter et organiser** les éléments susceptibles d'éclairer le caractère industriel des immobilisations
- Un renforcement des exigences de l'administration :
 - **Constitution d'une base documentaire** justifiant du caractère « exonérable » des actifs (fourniture de factures / devis / photos)
 - **Visite** de site
 - Sollicitation d'**explications à caractère technique**



- Des investissements nouveaux sont programmés : documentez ! documentez ! documentez !
- OPEX vs CAPEX => un choix qui n'est jamais neutre sur le long terme
- Une lapalissade : un actif détruit/démoli/cédé ne doit plus figurer à l'actif Une revue de terrain des immobilisations est une garantie de se rapprocher d'une juste imposition
- Crise énergétique : quid en matière de foncier ?





ayming

Questions

Réponses



ayming

Merci

Prenez contact avec nous

<https://www.ayming.fr/contactez-nous/>

www.ayming.com

AYMING - 114 rue Chaptal - CS 60210 - 92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX

