

#PLF 2021



18 novembre 2020

#PLF 2021 et impôts locaux : une baisse des impôts de production pour certains contribuables

Le PLF pour 2021 apporte des réponses fortes aux demandes des entreprises qui, depuis plusieurs années, réclamaient une baisse des impôts de production. La baisse devrait porter non seulement sur les cotisations de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises - CFE (pour les entreprises exploitant des établissements industriels), mais également sur la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises - CVAE et, pour les entreprises bénéficiant du dispositif de plafonnement, sur la contribution économique territoriale - CET dans leur ensemble.

Pour autant, la revue et l'optimisation des bases imposables conserve tout son intérêt.

Rappel : sur quelles bases sont calculés les impôts locaux ?

Le Code général des impôts prévoit plusieurs méthodes d'évaluation des valeurs locatives qui dépendent de la nature et de l'affectation du bien :

- les locaux d'habitation sont évalués par rapport à des tarifs ou des valeurs locatives de référence ;
- les établissements industriels sont, dans la plupart des cas, évalués selon la méthode dite « comptable ». Selon cette méthode, la valeur locative est déterminée à partir du prix de revient de l'immeuble auquel est appliqué un taux d'intérêt fixe ;
- les locaux professionnels sont quant à eux évalués sur la base d'un tarif au mètre carré, propre à la catégorie à laquelle chaque local est rattaché (bureau, magasin, hôtel, etc.). Ce tarif est calculé pour chaque secteur locatif homogène dans chaque département (« secteur d'évaluation »). Le cas échéant, un coefficient de localisation est appliqué pour tenir compte de la situation particulière du local au sein du secteur d'évaluation. Cette méthode d'évaluation étant issue d'une réforme récemment entrée en vigueur, le législateur a prévu plusieurs mécanismes correctifs (la *neutralisation*, le *planchonnement* et le *lissage*) afin d'éviter une variation trop brutale et importante des cotisations des entreprises et de maintenir certains équilibres.

La catégorie des établissements industriels recouvrait initialement les bâtiments et terrains servant à l'exercice d'une activité de fabrication ou de transformation nécessitant d'importants moyens techniques. Pour autant, la jurisprudence leur a depuis longtemps assimilé les bâtiments et terrains non spécifiquement utilisés pour les activités précitées, dès lors que le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant (*CE sect. 27-7-2005 n° 261899 et 273663, Sté des Pétroles Miroline*). Cette jurisprudence a fondé nombre de redressements d'entrepôts logistiques.

Cette extension de la définition de l' « établissement industriel » a été légalisée par le législateur à compter du 1er janvier 2019 (avec toutefois une exception pour les installations n'excédant pas 500.000 euros), de sorte qu'aujourd'hui nombre de biens sont évalués selon la méthode propre aux établissements industriels.

La nouvelle réforme des valeurs locatives par le PLF 2021

Si les locaux professionnels ont déjà fait l'objet d'une importante révision récemment, la méthode comptable de détermination de la valeur locative des établissements industriels restait quant à elle encore basée sur des données de 1973, ne tenant pas véritablement compte de la réalité économique actuelle et conduisant à des niveaux d'imposition souvent conséquents.

Dans la continuité d'une démarche d'actualisation des valeurs locatives, le PLF pour 2021 prévoit la réduction de moitié des taux d'intérêts applicables au prix de revient d'un établissement industriel soumis à la méthode comptable, tout en pérennisant les abattements existants.

Les cotisations de CFE et de taxe foncière pourraient donc baisser toutes les deux de 50 %, ce qui en fait une mesure extrêmement favorable pour les entreprises. On pense en particulier à celles qui exploitent des usines ou des sites de production, ainsi qu'à celles qui disposent d'entrepôts logistiques.

La baisse du taux de plafonnement des cotisations de CET

Le mécanisme de plafonnement de la Contribution Economique Territoriale (« CET ») permet de plafonner le montant des cotisations de CET à 3% de la valeur ajoutée produite. Au plan pratique, les cotisations qui excèdent ce plafond font l'objet d'un dégrèvement prononcé par l'administration fiscale.

Le taux du plafonnement serait réduit à 2 %, le taux de CVAE étant quant à lui diminué de moitié (pour atteindre 0.75% au maximum au lieu de 1.5 % actuellement) (PLF 2021, art. 3).

Si la baisse du taux du plafonnement s'appliquera à l'ensemble des contribuables, il est probable que les entreprises exploitant des établissements industriels feraient partie des premiers contribuables à en bénéficier puisqu'elles acquittent généralement des cotisations significatives de CFE. Cela étant, l'année 2021 sera sans doute particulière compte tenu de la crise sanitaire actuelle, ce qui pourra conduire un certain nombre d'entreprises qui, traditionnellement, n'étaient pas éligibles au plafonnement, à en bénéficier.

Lors de l'estimation de la charge de CET qui sera due à partir de 2021, il conviendra donc de prendre en compte l'effet combiné (i) de la réforme des valeurs locatives des établissements industriels sur les cotisations de CFE et (ii) de la baisse des taux de CVAE et du taux du plafonnement.

Contacts

Maxime Amar
Avocat, Director,
M&A Tax
maximeamar2@kpmgavocats.fr