Réformes fiscales : le commerce face à l'avalanche des taxes

QUEL IMPACT POUR LES ENSEIGNES ?

Il faut s'attendre à quelques grincements de dents. Les nouvelles impositions, décrites plus loin dans l'analyse du livre blanc «Commerce et fiscalité» vont donner lieu à une répartition de charges entre le locataire et le bailleur. Il y a donc lieu de se replonger dans son bail. Car si les termes prévoient de manière restrictive la refacturation de telle ou telle taxe, le propriétaire ne pourra pas s'en prévaloir pour les faire supporter par l'occupant. En cas contraire, il peut en revanche procéder à un appel de charges supplémentaires. Pour que les choses soient claires, cependant, il y a lieu de demander le détail de la facture. Ne serait-ce que pour avoir en main l'ensemble des éléments le jour de la cession éventuelle du magasin, notamment pour ce qui concerne la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (Cvae). Assise sur le chiffre d'affaires, directement proportionnel à l'activité, elle ne doit pas être comptabilisée au prorata temporis de l'occupation des lieux.

Me Agnès Fernagut, Gouache Avocats

Les enseignes, qu'elles soient locataires ou propriétaires de leurs locaux commerciaux, pourraient être les grandes perdantes des récentes réformes fiscales. Remplacement de la taxe professionnelle par la contribution économique territoriale (Cet[1]), révision des valeurs locatives cadastrales[2], modification du champ d'application et des tarifs de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France[3], création d'une taxe spéciale d'équipement «Grand Paris»[4] : les commerçants pourraient voir augmenter les impôts dont ils sont les redevables légaux, mais également les impôts dont leurs bailleurs sont redevables, et qui leur sont refacturés, notamment dans le cadre des baux proposés par les foncières et les bailleurs institutionnels.

En premier lieu, l'adoption de la Cet risque d'entraîner une augmentation de la charge d'impôt de certaines enseignes. D'une part, la Cet dont elles seront personnellement redevables sera plus élevée que l'ancienne taxe professionnelle. D'autre part, leur bailleur se trouve assujetti à la Cet alors qu'il n'était pas redevable de la taxe professionnelle. Pour certaines enseignes qui étaient soumises à la cotisation minimale assise sur la valeur ajoutée en matière de taxe professionnelle, la Cet peut s'avérer en effet pénalisante. C'est le cas, typiquement, des distributeurs et des prestataires de service, dont la taxe professionnelle «physique», assise notamment sur la valeur locative cadastrale des immobilisations passibles de la taxe foncière, était relativement faible par rapport à la valeur ajoutée créée par l'activité. Avant, cette taxe professionnelle «physique» s'imputait sur la cotisation minimale assise sur la valeur ajoutée (1,5 % de la valeur ajoutée[5]). Si la cotisation minimale était égale à 200 alors que 40 avaient déjà été payés au titre de la taxe professionnelle «physique», l'entreprise ne payait que la différence, de 160.

Aujourd'hui, la Cet se compose :
- d'une taxe assise sur la valeur locative cadastrale de l'immeuble occupé par l'entreprise, la cotisation foncière des entreprises (Cfe) ;
- de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (Cvae), dont le taux est progressif de 0 % pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 500 000 € à 1,5 % pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 50 000 000 €.

Les deux composantes de la Cet s'additionnent, de sorte qu'au lieu d'avoir une charge totale égale à la cotisation assise sur la valeur ajoutée, l'entreprise paye, dans notre exemple, 40 de Cfe et 200 de Cvae. La charge globale de Cet risque donc d'être supérieure à celle de la taxe professionnelle pour certaines enseignes. En pratique, cependant, pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 50 000 000 €, le taux de la Cvae étant plus faible que le taux de la cotisation minimale de taxe professionnelle, il se peut que la charge globale diminue.

Autre impact de la Cet sur les enseignes : l'éventualité, pour les commerçants locataires, et en particulier de ceux qui seraient preneurs de baux «triple net» d'une nouvelle charge fiscale refacturée par le bailleur.
Alors que la taxe professionnelle ne concernait pas les loueurs d'immeubles, la Cet s'applique aux activités de location ou de sous-location d'immeubles nus autres que les immeubles d'habitation qui génèrent des recettes brutes excédant 100 000 €. Le bailleur supporte donc une taxe supplémentaire[6]. En pratique, les effets se feront sentir progressivement, dès lors que les produits et les charges se rapportant à l'activité de location ou de sous-location d'immeubles nus sont pris en compte à raison de 10 % de leur montant en 2010, 20 % en 2011, et de 10 % supplémentaires chaque année, de sorte que l'intégralité des produits et des charges ne seront pris en compte qu'en 2019[7].

En fonction des termes de la clause du bail relative aux charges facturées au preneur, la Cet, nouvelle pour le bailleur, pourrait être de facto supportée par le preneur. Si cette clause prévoit de façon restrictive la refacturation par le bailleur de la taxe foncière, le bailleur ne pourra pas s'en prévaloir pour refacturer la Cet au preneur. En revanche, si le bail prévoit que le bailleur pourra refacturer au preneur l'intégralité des impôts et taxes dont il est légalement redevable, en ce compris les taxes nouvelles, et les augmentations d'impôts existants, le bailleur peut parfaitement exiger un appel de charges supplémentaires.

Deuxième évolution fiscale importante en matière d'immobilier commercial, la loi de finances rectificative pour 2010 prévoit également la révision des évaluations foncières des locaux professionnels. Cette évaluation correspond à la valeur locative cadastrale des immeubles, qui est utilisée pour asseoir les bases d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la Cet et de leurs taxes additionnelles. Trois méthodes d'évaluation étaient jusque là utilisées pour fixer la valeur locative cadastrale des locaux commerciaux. Toutes avaient vocation à refléter, en théorie, la valeur locative de l'immeuble au 1er janvier 1970. Malgré l'application de coefficients annuels censés tenir compte des augmentations annuelles de cette valeur locative, force est de constater que les valeurs locatives cadastrales étaient souvent bien plus faibles que les véritables valeurs de marché actuelles des locaux commerciaux.

Les nouvelles dispositions relatives à l'évaluation cadastrale des locaux substituent à ces trois méthodes une méthode tarifaire, consistant à appliquer à la surface pondérée d'un local un tarif représentatif du marché

Suite page 14

Quel impact pour les enseignes ?

Suite de la page 12

locatif au 1er janvier 2012. Au cas où les locaux auraient des particularités incompatibles avec cette méthode tarifaire, une méthode par voie d'appréciation directe est prévue, qui consiste à appliquer un taux d'intérêt de 8% à la valeur vénale de l'immeuble au 1er janvier 2012, si l'immeuble était libre de toute location ou occupation.

Une phase d'expérimentation est prévue en 2011, sur cinq départements représentatifs (l'Hérault, le Bas-Rhin, le Pas-de-Calais, Paris et la Haute-Vienne), afin d'anticiper une généralisation de la révision des évaluations à compter de 2012. Concrètement, ces évaluations seront prises en compte pour l'établissement de la taxe foncière 2014 et de la Cet 2016. Une mise à jour annuelle des valeurs locatives et de leurs divers paramètres de pondération est organisée par la loi.

Dans l'exposé des motifs de l'article qui introduit ces révisions des évaluations foncières, on anticipe déjà que l'expérimentation menée en 2011 devra permettre de préciser les modalités de lissage sur plusieurs années de la hausse des impositions qui devrait en résulter. Mécaniquement, la taxe foncière devrait augmenter à compter de 2014 et la Cet à compter de 2016, même s'il est prévu que ces augmentations soient atténuées sur les premières années. Pour les enseignes, la révision des évaluations foncières se répercutera à la fois sur la Cfe dont elles seront redevables au titre de leur activité, mais également sur la taxe foncière refacturée par le bailleur.

Enfin, les propriétaires immobiliers établis en Ile-de-France sont mis à contribution pour financer le Grand Paris, par le biais d'une augmentation des tarifs de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France, et l'instauration d'une nouvelle taxe spéciale d'équipement notamment[8]. Ces taxes supplémentaires serviront en partie à financer l'établissement public «Société du Grand Paris»[9].

La taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France s'applique depuis 1999 aux propriétaires de locaux commerciaux de plus de 2500 m² et aux entrepôts de stockage de plus de plus de 5 000 m². A partir de 2011, son champ d'application est étendu aux surfaces de stationnement d'une superficie d'au moins 500 m² annexées à des locaux eux-mêmes taxables.
Par ailleurs, les tarifs et les zonages sont modifiés. Paris et les Hauts-de-Seine figurent dans la zone 1, la plus chère, alors que certaines communes des Hauts-de-Seine étaient classées auparavant en zone 3, la moins chère. Pour les locaux situés sur ces communes de Hauts-de-Seine (comme par exemple Gennevilliers), l'entrée en vigueur des nouveaux tarifs, couplée avec les modifications de zonages, entraîne une augmentation de la taxe de 397 % pour les locaux à usage de bureaux, de 288 % pour les locaux de commerce et de 300 % pour les locaux de stockage.
La nouvelle «taxe spéciale d'équipement» est due à compter de 2011 par tous les redevables des taxes foncières, de la taxe d'habitation et de Cfe, dans la région Ile-de-France. Elle pourrait représenter, selon les travaux parlementaires, un taux additionnel induit de 0,16% pour la taxe foncière sur les propriétés bâties, et de 0,17 % pour la Cfe.

Les enseignes propriétaires de leurs locaux subiront directement ces nouvelles impositions. Pour les locataires, il conviendra de se référer aux termes de leur bail pour savoir notamment si la refacturation de ces taxes peut être légitimement opérée par le bailleur. Dans le cas d'un bail «triple net», qui prévoit déjà, en général, la refacturation de la taxe annuelle sur les bureaux, l'augmentation des tarifs à compter de 2011 devrait être répercutée par le bailleur. La nouvelle taxe spéciale d'équipement devrait également pouvoir être refacturée par le bailleur, dans la mesure où les termes du bail prévoient cette possibilité pour les nouvelles impositions.

La plupart du temps, les factures délivrées par le bailleur isolent précisément la taxe foncière, mais il n'est pas évident pour le preneur de déterminer si d'autres taxes lui sont effectivement refacturées. La refacturation de ces taxes devrait cependant faire l'objet d'un détail pour permettre au preneur, notamment dans le cas d'une cession de son fonds de commerce ou de son droit au bail en cours d'année, de partager la charge de ces refacturations avec le cessionnaire. Cela paraît d'autant plus nécessaire qu'en matière de Cvae, la taxe est proportionnelle au montant du loyer, qui lui-même est souvent adossé au chiffre d'affaires du preneur. Lorsque deux preneurs qui se succèdent dans un même local ont des activités totalement différentes et des chiffres d'affaires sans commune mesure, la répartition de la Cvae ne doit pas se faire prorata temporis, mais en fonction des loyers effectifs des deux preneurs successifs. ■

1 - La Cet a été instaurée par la loi de finances pour 2009 et s'est appliquée pour la première fois en 2010.
2 - Loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010, article 34.
3 - Loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010, article 31, I-A et V.
4 - 2 Loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010, article 31, III à V.
5 - La valeur ajoutée, telle qu'elle est calculée en matière de taxe professionnelle ou de Cet est différente de la valeur ajoutée telle qu'on la définit en comptabilité comme solde intermédiaire de gestion.
6 - La Cfe relative aux immeubles loués est, comme en matière de taxe professionnelle «physique», mis à la charge de l'utilisateur de l'immeuble, et donc ici du locataire. Le bailleur n'est soumis qu'à une cotisation minimale en matière de Cfe. Il est donc essentiellement soumis à la Cvae.
7 - Le recouvrement de la Cvae est effectué selon un système assez similaire à celui de l'impôt sur les sociétés avec des acomptes perçus au titre de l'année d'imposition (N) sur la base des comptes de l'année précédente (N-1), et une liquidation l'année suivante, sur la base des comptes de l'année N. Le montant définitif de la Cvae 2010 n'est donc payable par le bailleur que début mai 2011.
8 - Il est également prévu, pour financer le Grand Paris, des modifications relatives à la redevance pour création de bureaux, qui est étendue aux locaux commerciaux et aux locaux de stockage et dont les tarifs sont augmentés. Cette redevance, payée au moment de la demande de permis de construire, ou de transformations de l'immeuble n'est a priori pas refacturée par le bailleur au preneur.
9 - La loi abroge corrélativement les deux actes sur la valorisation immobilière en Ile de France qui avaient été créées par la loi 2010-597 du 3 juin 2010, mais qui n'avaient encore jamais été perçues.