

DOUZE TRACAS LIES A LA TAXE FONCIERE DES ENTREPOTS

(© créé par Philippe IMBERT – Atelier des taxes locales)

Pour conserver une approche positive des difficultés que rencontrent les propriétaires de locaux d'entrepôt avec la taxe foncière, il faut considérer ces 12 tracassés qui gênent les propriétaires comme autant de possibilités d'optimiser la taxe foncière.

1 – Le classement de l'entrepôt en local industriel (U), même avec une activité strictement commerciale, conduira à une taxe foncière plus élevée que le classement de l'entrepôt en local commercial (C). Parlez-en aux propriétaires d'entrepôts frigorifiques dans la distribution agro-alimentaire !

2 – Les montages de droit des sociétés visant à diminuer la valeur locative cadastrale peuvent être remis en cause par l'administration fiscale.

3 – La superficie d'un local d'entrepôt peut être incorrectement pondérée. Dans le local d'entrepôt peuvent exister des bureaux, par exemple. Un local de 1.000 m² composé majoritairement de bureaux et minoritairement d'espace de stockage, n'aura pas la même surface pondérée qu'un local de 1.000 m² composé majoritairement d'espace de stockage et minoritairement de bureaux.

4 – Un entrepôt seul ne sera pas taxé de la même manière à la taxe foncière qu'un entrepôt situé dans un ensemble industriel.

5 – Quitter un vieil entrepôt pour s'installer dans un neuf : d'un point de vue organisation, ce peut être une très bonne décision, mais du point de vue de la taxe foncière, il serait surprenant que cette décision ne soit pas douloureuse.

6 – L'existence d'un plan de prévention des risques (naturels ou technologiques) a-t-elle une incidence sur la valeur locative cadastrale d'un local d'entrepôt ?

7 – Le local type d'entrepôt à partir duquel votre entrepôt est évalué par comparaison doit être examiné avec attention : taille identique ? superficie identique ? composition du local identique ? âge identique ? situations générale et particulière identiques ? état d'entretien identique ?

8 – L'entreprise est propriétaire de plusieurs entrepôts sur plusieurs communes : plutôt que de se lamenter sur les disparités de taxes foncières, il peut être bénéfique de tenter d'optimiser la taxe foncière (et la taxe professionnelle).

9 – Que sont des équipements et outillages suffisants pour que le local d'entrepôt soit considéré comme un local industriel relevant de la méthode comptable ?

10 – Les travaux envisagés ou entrepris dans le local d'entrepôt auront certainement un impact sur la taxe foncière annuelle. Outre la période à laquelle les travaux seront réalisés et déclarés, il est possible de profiter de ces travaux pour optimiser la taxe foncière.

11 – Vous créez une mezzanine dans votre entrepôt, quelles seront les conséquences de cette augmentation de superficie du local sur la taxe foncière ?

12 – Quel est le poids de la taxe foncière (et de la taxe professionnelle) généré par le local d'entrepôt, sur la taxe foncière (et la fiscalité locale) de la commune d'implantation ? La marge de négociation du propriétaire d'entrepôt ou de plateforme situé(e) dans une petite commune, avec les élus locaux, existe, mais dans quels domaines ?