

La taxe foncière des commerces de moins de 400 m2 classés en catégorie MAG 3 est-elle surprenante ?

© par Maître Philippe IMBERT – Avocat à la cour – www.atelier-taxeslocales.fr

Depuis 2017 et la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP), une grille tarifaire départementale, répertorie les 38 catégories de locaux pour chacun des 5 à 8 secteurs géographiques départementaux qui reflètent des niveaux de loyers homogènes par secteur. Le calcul de la taxe foncière de magasins de moins de 400 m2 de surface de vente situés surtout dans des centres commerciaux, conduit à les classer en catégorie MAG 3 (plutôt qu'en catégorie MAG 1 ou MAG 2), ce dont peut découler dans certains secteurs à loyer élevé un montant surprenant de taxe foncière.

L'exemple de la grille tarifaire du département du Rhône divisée en 7 secteurs géographiques, dans laquelle sont retenus pour la démonstration les secteurs n° 4, 5 et 6 à loyers élevés, est révélateur.

L'extrait des tarifs de cette grille tarifaire départementale de 2019 (*et la grille tarifaire départementale de 2017 en italique*), en € / m2, pour certaines catégories de locaux (MAG 1, MAG 2 et MAG 3), dans la catégorie des Magasins du département du Rhône, démontre les écarts de tarifs :

Caté-gorie	Description	Tarif Sect. 4	Tarif Sect. 5	Tarif Sect. 6
MAG 1	Magasin sur rue avec surface principale inférieure à 400 m2. Il s'agit de l'ensemble des locaux utilisables pour la vente, une activité commerciale ou de service et disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue, dont la surface principale est inférieure à 400 m ² . Cette catégorie regroupe tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeurs, magasins de vêtements, agences bancaires, agences immobilières, services divers...	158,4 <i>(157,9)</i>	194,3 <i>(193,7)</i>	249,5 <i>(248,8)</i>
MAG 2	Magasin sans accès direct sur la rue avec surface principale inférieure à 400 m2 Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils ne disposent pas d'un accès direct sur la voie publique (commerces situés en étage ou sur cour). La surface principale est inférieure à 400 m ² .	134,2 <i>(133,8)</i>	148,1 <i>(147,7)</i>	148,1 <i>(147,7)</i>
MAG 3	Magasin dans un ensemble commercial avec surface principale inférieure à 400 m2 Ces magasins appartiennent à des ensembles organisés et concertés d'établissements commerciaux : centre ou zone commerciale en centre ville ou en périphérie urbaine, aéroport, gare, galerie marchande... La surface principale est inférieure à 400 m ² . Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils sont intégrés à un ensemble commercial.	534,8 <i>(533,2)</i>	760,7 <i>(759,9)</i>	1.487,0 <i>(1.478,1)</i>

A - En quoi le tarif des magasins classés dans la catégorie MAG 3 est-il surprenant ?

En considérant que les loyers des locaux commerciaux pour les emplacements Prime dépassent les 20.000 € par m2 sur le Champs Elysées à Paris, et qu'ils dépassent les 2.000 € par m2 sur les grandes rues commerçantes de Lyon, Bordeaux, Marseille, Lille ou Toulouse, un tarif 2019 de valeur locative cadastrale (fondé sur la valeur locative) sur Lyon et plus particulièrement sur le secteur 6 du département du Rhône, de 1.487 € par m2, n'a rien de surprenant.

La diversité des valeurs locatives selon le secteur géographique rejoint la diversité de loyers selon le type d'emplacement :

- 🟢 Emplacements Prime,
- 🟢 Emplacements n° 1,
- 🟢 Emplacements n° 1 bis,
- 🟢 Emplacements secondaires,

Les locaux des catégories MAG 1, MAG 2 et MAG 3 sont proches dans leur composition, en ce qu'ils ont tous en commun d'avoir une surface principale inférieure à 400 m2.

Les locaux des catégories MAG 1, MAG 2 et MAG 3 peuvent également être proches voire mitoyens d'un point de vue géographique en étant classés dans le même secteur géographique départemental.

Néanmoins, la loi de l'offre et de la demande penchant en faveur des emplacements les plus « intéressants » pour leurs occupants entraîne au final de fortes différences de valeurs locatives.

En fait, le caractère surprenant du tarif de la catégorie MAG 3 découle de la comparaison dans un même secteur géographique départemental de ce tarif avec celui de catégories proches de locaux telles que par exemple, MAG 1 et MAG 2.

B - La délimitation du problème des locaux classés en catégorie MAG 3

La question que pose le tarif élevé des locaux de magasins classés en catégorie MAG 3 est à délimiter.

1 – Peu de locaux sont concernés par la catégorie MAG 3

Le rapport de la DGFIP de juillet-août 2015 sur la « *simulation relative à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels* » retient une liste de 2.532.564 locaux professionnels, dont 63.279 locaux en catégorie MAG 3 (2,5 % du total des locaux professionnels), par opposition à 706.938 locaux en catégorie MAG 1 (29,7 % du total), et à 42.301 locaux en catégorie MAG 2 (1,7 % du total). Le nombre de locaux en catégorie MAG3 est donc réduit, même si cette catégorie est celle pour laquelle la RVLLP entraîne la plus forte hausse (85,2 % de ces locaux ont une taxe foncière à la hausse depuis 2017).

2 – Peu de locaux en catégorie MAG 3 sont situés dans les secteurs géographiques aux loyers les plus élevés

Si le département du Rhône, qui sert d'exemple, a été réparti en sept secteurs géographiques, la grande majorité du territoire du département (environ 70 %) est située dans les secteurs géographiques n° 1, 2 et 3, aux valeurs locatives les plus faibles.

Le secteur géographique n° 7 étant quasi-inexistant, les secteurs géographiques n° 4, 5 et 6 mentionnés ci-dessus, avec leurs tarifs élevés, voire très élevés au m², ne représentent qu'environ 30 % du territoire du département. Ces proportions se retrouvent à peu près dans les autres départements contenant les grandes métropoles françaises.

3 – Les locaux déclarés dans les catégories MAG 3 sont des magasins qui doivent appartenir « à des ensembles organisés et concertés d'établissements commerciaux ».

La confusion est difficile, parmi les locaux de moins de 400 m² de surface de vente dans les ensembles commerciaux, entre :

- Les centres commerciaux à dimension super-régionale,
- Les centres commerciaux à dimension régionale,
- Les centres commerciaux à dimension départementale,
- Les centres commerciaux à dimension locale,
- Les grands retail-parks,
- Les petits retail-parks,
- Les groupements de 2 à 4 locaux commerciaux,
- Les simples « boîtes » installées à la périphérie de zones commerciales.

Il n'est pas avéré que la totalité des locaux qui figureraient dans les huit catégories ci-dessus puissent être considérés comme des locaux appartenant à « *des ensembles organisés et concertés d'établissements commerciaux* » et nécessitent à ce titre d'être évalués en catégorie MAG 3.

C - La réflexion à mener sur les locaux classés en catégorie MAG 3

Il conviendra pour le propriétaire immobilier de tels locaux de faire vérifier le caractère justifié ou non du classement d'un local dans la catégorie MAG 3.

Ainsi que le montre le tableau du début de l'article, que ce soit dans les secteurs géographiques n° 4, 5 ou 6 du département du Rhône, le classement d'un local en catégorie MAG 3 entraîne un sort défavorable de la taxe foncière, pour le propriétaire et bien souvent pour le locataire qui a l'obligation contractuelle de rembourser la taxe foncière au propriétaire des murs.

Cela conduit à examiner en profondeur la diversité des valeurs locatives de ce type de magasin de manière à établir son lien avec la valeur locative cadastrale que reflète le tarif apparaissant sur la grille tarifaire départementale.

Du point de vue de la valeur locative, la démonstration devrait pouvoir être apportée du caractère réaliste ou non du tarif au m² retenu pour un local classé en catégorie MAG 3 dans un secteur géographique donné : un loyer « prime » dans un centre commercial de dimension régionale a normalement peu à voir avec un loyer non « prime » dans un retail-park.

La pratique du loyer binaire, tout en ne minimisant pas l'importance des charges annexes au loyer d'un local donné, rend parfois difficile la comparaison entre le tarif d'un local évalué dans la catégorie MAG 3 dans un secteur géographique donné (par exemple le secteur n° 5) et situé dans un centre commercial, avec la valeur locative dudit local.

En conclusion, s'il n'est pas contesté que les magasins classés en catégorie MAG 3 sont parmi les grands perdants de la RVLLP du point de vue de la taxe foncière, il convient de s'assurer que le classement d'un local en catégorie MAG 3 est bien justifié et qu'il ne peut pas être remis en question par une évaluation nouvelle dans une des catégories MAG 1 ou MAG 2, qui seront toujours plus favorables.