

Les désagréments rencontrés par les propriétaires de dépôts couverts et de hangars (ni agricoles, ni industriels) confrontés à la hausse de la taxe foncière depuis 2017

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

Depuis 2017, le nouveau calcul de la taxe foncière des dépôts couverts et des hangars est issu de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP), sur la base d'une loi de 2010.

Selon l'article 34-II de la loi de finance 2010-1658 du 29 décembre 2010, «... La valeur locative de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie mentionnée au I est déterminée en fonction de l'état du marché locatif ou, à défaut, par référence aux autres critères prévus par le présent article. Elle tient compte de la nature, de la destination, de l'utilisation, des caractéristiques physiques, de la situation et de la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée ».

A - La hausse de la taxe foncière des dépôts couverts et des hangars (non agricoles, non industriels) depuis la révision de la taxe foncière entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017

Pour comprendre cette hausse de taxe foncière il faut revenir sur la situation existant avant 2017.

■ **Jusqu'à fin 2016**, dépôts couverts et hangars étaient classés dans le groupe des lieux de dépôt et évalués en règle générale par comparaison avec des locaux types de lieux de dépôt. Le tarif au m2 des lieux de dépôt était en général réduit et bien plus faible que le tarif au m2 des entrepôts (ces derniers étant pourtant également des lieux de dépôt, mais un peu plus « aménagés » que les autres).

Ci-après sont répertoriés des tarifs au m2 de locaux types de dépôts couverts et de hangars, d'une part, et d'entrepôts, d'autre part, pour quelques communes françaises :

Commune	Local type hangar ou dépôt couvert (catégorie et n°)	Local type hangar ou dépôt couvert tarif (en €/m2)	Local type entrepôt (catégorie et n°)	Local type entrepôt tarif (en €/m2)	Ecart entre les tarifs des entrepôts et ceux des dépôts / hangars
Corbeil-Essonnes (91)	C 89	6,25	C 88	9,14	+ 1,46
Bobigny (93)	C 45	4,57	C 46	7,62	+ 1,66
Villefranche sur Saône (69)	C 159	1,98	C 156	3,51	+ 1,77
Soissons (02)	C 46	1,98	C 53	4,11	+ 2,07
Palaiseau (91)	C 86	8,38	C 97	13,72	+ 1,63
Orléans (45)	C 241	2,13	C 238	4,57	+ 2,14
La Garde (83)	C 29	1,37	C 26	4,72	+ 3,44

Le résultat est sans appel (voir premier tableau) et se comprend du point de vue de la valeur locative cadastrale : les hangars, s'ils disposent toujours d'un toit mais pas forcément de quatre cloisons, ou encore les dépôts couverts, ne disposent pas des aménagements présents dans la majorité des entrepôts, ce qui justifie une valeur locative au m2 inférieure et donc une valeur locative cadastrale au m2 également inférieure pour les premiers, par rapport à celles des entrepôts.

■ **A partir du 1er janvier 2017**, l'évaluation est réalisée à partir de la déclaration du propriétaire immobilier qui a rempli une déclaration modèle 6660-REV au printemps 2013, et a naturellement déclaré son local dans la catégorie DEP 2 (Lieux de dépôt couverts), car la catégorie DEP 1 (Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel) n'était pas adaptée.

Le nouveau calcul de la taxe foncière, à partir de 2017, prend en compte, outre la catégorie du local, le secteur géographique départemental du local (de 4 à 7 secteurs géographiques sont créés par département disposant chacun de valeurs de loyers homogènes par secteur géographique). Un coefficient de localisation peut également être retenu (ce qui est rarement le cas).

Ci-après sont mentionnés les tarifs au m2 des locaux classés en DEP 1 et en DEP 2, pour les secteurs géographiques départementaux n° 2, 4 et 5 d'une dizaine de départements :

Département	DEP 1 Secteur géo 2	DEP 2 Secteur géo 2	Ecart entre DEP 1 et DEP 2	DEP 1 Secteur géo 4	DEP 2 Secteur géo 4	Ecart entre DEP 1 et DEP 2	DEP 1 Secteur géo 5	DEP 2 Secteur géo 5	Ecart entre DEP 1 et DEP 2
Bouches du Rne (13)	37,9	71,3	1,88	41,1	93,9	2,28	41,1	127,7	3,10
Haute Garonne (31)	35,4	66,0	1,86	67,3	110,5	1,64	67,3	110,5	1,64
Gironde (33)	23,4	55,4	2,36	28,8	84,7	2,94	32,6	105,6	3,23
Hérault (34)	12,4	52,3	4,21	29,8	64,3	2,15	29,8	86,7	2,90
Nord (59)	16,1	35,8	2,22	16,1	65,6	4,07	21,3	86,9	4,07
Rhône (69)	19,9	56,6	2,84	26,8	79,1	2,97	53,2	87,7	1,65
Paris (75)	75,9	186,6	2,45	206,2	302,3	1,46	206,2	317,1	1,53
Seine Maritime (76)	14,3	40,2	2,81	20,4	79,6	3,90	20,4	127,5	6,25
Seine et Marne (77)	24,4	51,1	2,09	29,6	84,7	2,86	20,0	96,4	4,82
Hauts de Seine (92)	31,8	120,9	3,80	64,3	184,3	2,86	75,4	204,4	2,71

1 – Depuis 2017, la différence de tarifs au m2 entre, d'une part, les dépôts couverts et les hangars, et d'autre part, les entrepôts, perdure du point de vue de la valeur locative (le loyer versé) mais a disparu du point de vue de la valeur locative cadastrale.

2 – Les lieux de dépôt couverts (DEP 2) ont des tarifs au m2 plus élevés que les lieux de dépôt non couverts (DEP 1). Et le critère du secteur géographique départemental (établi à partir des loyers déclarés) augmente mécaniquement le tarif au m2 des dépôts couverts et hangars dans les secteurs géographiques à loyer élevé du fait de la présence des entrepôts dans la même catégorie DEP 2.

La fusion des dépôts couverts et des hangars avec les entrepôts dans le groupe unique des DEP 2 conduit, pour les secteurs géographiques retenant les loyers les plus élevés, à un tarif désavantageant les dépôts couverts et les hangars à un point tel que dans certains cas, la taxe foncière arrive à appréhender la totalité de la valeur locative. Ce n'est ni acceptable ni soutenable.

B - L'incidence du planchonnement et du lissage sur la taxe foncière des dépôts couverts et des hangars depuis 2017

La différence entre la valeur locative cadastrale des dépôts couverts et des hangars, plus réduite jusqu'en fin 2016 qu'elle n'est à partir de 2017, est en partie dissimulée par les trois « amortisseurs » mis en place par le gouvernement pour rendre supportable pour les contribuables les résultats de la RVLLP, dont le planchonnement et le lissage, entraînant en 2017 très peu de modifications du montant de la taxe foncière et donc une certaine anesthésie des contribuables.

L'amortisseur du « lissage » lisse sur 10 ans la différence bien réelle (qui jouera à plein en 2025) entre le calcul de la valeur locative cadastrale jusqu'en 2016, réduite et liée au tarif réduit en m2 des locaux types de dépôts couverts et de hangars, et le calcul de la valeur locative cadastrale à partir de 2017, artificiellement augmentée par la fusion avec les entrepôts dans la catégorie DEP 2.

La RVLLP risque de conduire à la disparition à court terme du centre des villes, des dépôts couverts et des hangars, dont les propriétaires ne pourront supporter le poids de la taxe foncière sur les loyers.

En conclusion, regrouper dans la catégorie DEP 2 des dépôts couverts et hangars basiques avec des entrepôts bien mieux aménagés qui n'ont pas une valeur locative comparable est une anomalie. L'évolution dans le temps du mécanisme de lissage entre 2017 et 2026 démontrera l'existence de cette anomalie qui conduit à la négation de différences criantes à l'intérieur de la catégorie DEP 2. Il serait urgent de distinguer ces deux catégories de locaux et de prendre en compte leurs différences en s'appuyant sur un texte qui équivaldrait à l'ancien article 324 AA de l'Annexe III du CGI.