

TAXE ANNUELLE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

INSTITUTION D'UNE TAXE ANNUELLE SUR LES FRICHES COMMERCIALES MAJORATION DES TAUX DE LA TAXE

**Code Général des Impôts, article 1530
modifié par l'article 83 de la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013**

I. - Les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire.

Toutefois, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, instituer cette taxe en lieu et place de la commune.

II. - La taxe est due pour les biens évalués en application de l'article 1498, à l'exception de ceux visés à l'article 1500, qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises défini à l'article 1447 depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période.

Pour l'établissement des impositions, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale communique chaque année à l'administration des impôts, avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe.

III. - La taxe est acquittée par le redevable de la taxe foncière au sens de l'article 1400.

IV. - L'assiette de la taxe est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties défini par l'article 1388.

V. - Le taux de la taxe est fixé à 10 % la première année d'imposition, 15 % la deuxième et 20 % à compter de la troisième année. Par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, ces taux peuvent être majorés dans la limite du double par le conseil municipal ou le conseil de l'établissement public de coopération intercommunale.

VI. - La taxe n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable.

VII. - Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

VIII. - Les dégrèvements accordés en application du VI ou par suite d'une imposition établie à tort en application du II sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Ils s'imputent sur les attributions mensuelles de taxes et les impositions perçues par voie de rôle.

A- PRESENTATION

Conformément aux dispositions de l'article 1530 du code général des impôts (CGI), les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant une compétence en matière d'aménagement des zones d'activités commerciales, peuvent, par délibération et sous certaines conditions, instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales.

Les communes et les EPCI à fiscalité propre qui ont institué cette taxe peuvent également, par délibération et sous certaines conditions, en majorer les taux dans la limite du double.

☛ L'article 83 de la loi de finances pour 2013 a modifié le champ d'application de la taxe annuelle sur les friches commerciales. A compter des impositions dues au titre de 2014, la taxe est due au titre des biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (au lieu de cinq ans précédemment) et qui sont restés inoccupés au cours de la même période.

Par ailleurs, l'article précité a majoré de cinq points les taux d'imposition : à compter des impositions dues au titre de 2014, ils sont fixés à 10% la première année (au lieu de 5% précédemment), 15% la deuxième (au lieu de 10% précédemment) et 20% à compter de la troisième (au lieu de 15% précédemment). Les communes et les EPCI à fiscalité propre conservent la possibilité de majorer ces taux dans la limite du double.

☛ Il résulte de ces modifications que :

1- Les délibérations visant à instituer la taxe annuelle sur les friches commerciales prises, le cas échéant, avant le 1^{er} octobre 2012, continuent de produire leurs effets. Les modifications apportées par l'article 83 de la loi de finances pour 2013 relatives au champ d'application et aux taux de la taxe s'appliquent sur le territoire des communes et des EPCI qui ont délibéré afin de l'instituer avant le 1^{er} octobre 2012. Il est toutefois conseillé aux collectivités locales qui ont pris une délibération visant explicitement les biens désaffectés « depuis plus de cinq ans » de prendre, avant le 1^{er} octobre 2013, une nouvelle délibération.

2- De même, les délibérations visant à majorer les taux de la taxe prises, le cas échéant, avant le 1^{er} octobre 2012, continuent de produire leurs effets. Le nombre de points de majoration est automatiquement ajouté aux nouveaux taux en vigueur à compter des impositions établies au titre de 2014. Les collectivités locales peuvent prendre, avant le 1^{er} octobre 2013, une nouvelle délibération afin de fixer, si elles le souhaitent, de nouveaux taux majorés.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

B- CHAMP D'APPLICATION

Sont imposables à la taxe annuelle sur les friches commerciales, les locaux commerciaux et biens divers évalués selon les modalités définies à l'article 1498, à l'exclusion des établissements industriels visés à l'article 1500.

Par ailleurs, ces biens ne doivent plus être affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et doivent être restés inoccupés au cours de cette même période.

Pour être soumis à la taxe annuelle sur les friches commerciales, les biens concernés doivent donc satisfaire à des conditions tenant à leur nature et à leur inexploitation.

1- Conditions tenant à la nature des biens imposables

La taxe annuelle sur les friches commerciales vise les biens qui, par nature, sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties et qui, pour l'établissement de cette taxe, sont évalués dans les conditions prévues par l'article 1498, à l'exclusion de ceux visés à l'article 1500.

Il s'agit des propriétés ou fractions de propriétés qui ne sont ni des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaire, ni des établissements industriels au sens de l'article 1499.

En pratique, la taxe annuelle sur les friches commerciales vise donc notamment les immeubles de bureaux, les immeubles affectés à une activité commerciale, les aires de stationnement des centres commerciaux, les lieux de dépôt ou de stockage.

2- Conditions tenant à l'inexploitation des biens

La taxe annuelle sur les friches commerciales vise les biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises défini à l'article 1447 depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés au cours de cette même période.

La taxe n'est pas due lorsque l'inexploitation est indépendante de la volonté du redevable.

C- NECESSITE D'UNE DELIBERATION

L'institution de la taxe annuelle sur les friches commerciales est subordonnée à une délibération prise régulièrement par la commune ou l'EPCI à fiscalité propre (cf. **annexe 1** du modèle de délibération).

La commune ou l'EPCI à fiscalité propre ayant institué la taxe annuelle sur les friches commerciales peut également en majorer les taux dans la limite du double. **La majoration des taux de la taxe** est également subordonnée à une délibération prise régulièrement dans les mêmes conditions que la délibération ayant institué la taxe (cf. **annexe 2** du modèle de délibération).

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- soit, des **conseils municipaux**,
- soit, des **organes délibérants des EPCI à fiscalité propre**, uniquement lorsque ces derniers disposent d'une **compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales**.
 - ☞ Si l'EPCI ne dispose pas de cette compétence, il ne peut pas valablement délibérer pour instituer la taxe ni en majorer les taux.
 - ☞ Lorsque l'EPCI dispose de la compétence et délibère afin d'instituer la taxe, il la perçoit en lieu et place des communes membres sur l'ensemble de son territoire.
 - ☞ Les communes membres qui, le cas échéant, percevaient la taxe, ne la perçoivent donc plus à compter de l'année au cours de laquelle l'imposition est établie au profit de l'EPCI.

2- Contenu de la délibération

- La délibération doit être de **portée générale** et concerner tous les biens pour lesquels les conditions requises sont remplies.
 - ☞ Dès lors, la collectivité ne peut pas exclure du champ d'application de la taxe certains biens ou certains redevables, en les désignant explicitement dans sa délibération.
- Les taux de la taxe sont fixés, de droit, à 10% la première année d'imposition, 15% la deuxième année d'imposition et 20% à compter de la troisième année d'imposition.
- La collectivité peut, par délibération, majorer ces taux dans la limite du double et ainsi les fixer :
 - entre 10% et 20% la première année d'imposition,
 - entre 15% et 30% la deuxième année d'imposition,
 - entre 20% et 40% à compter de la troisième année d'imposition.

3- Date et durée de validité de la délibération

Cette délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, c'est-à-dire **avant le 1^{er} octobre** d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

D- PORTEE DES DELIBERATIONS ET ENTREE EN VIGUEUR DU NOUVEAU DISPOSITIF

- Les délibérations visant à instituer la taxe annuelle sur les friches commerciales prises, le cas échéant, avant le 1^{er} octobre 2012, **continuent de produire leurs effets pour les impositions dues au titre de 2014 et des années suivantes**. Les modifications apportées par l'article 83 de la loi de finances pour 2013 relatives au champ d'application et aux taux de la taxe s'appliquent sur le territoire des communes qui ont délibéré afin de l'instituer avant le 1^{er} octobre 2012.
 - Il est toutefois conseillé aux collectivités locales qui ont pris une délibération visant explicitement les biens désaffectés « depuis plus de cinq ans » de prendre, avant le 1^{er} octobre 2013, une nouvelle délibération.
- Les délibérations visant à **majorer, dans la limite du double, les taux de la taxe** prises, le cas échéant, avant le 1^{er} octobre 2012, **continuent de produire leurs effets** pour les impositions dues au titre de 2014 et des années suivantes. Le nombre de points de majoration sera automatiquement ajouté aux taux en vigueur au 1^{er} janvier 2014.
 - Les collectivités locales peuvent prendre, avant le 1^{er} octobre 2013, une nouvelle délibération afin de fixer de nouveaux taux majorés applicables à compter du 1^{er} janvier 2014.

Exemple : une commune a institué la taxe annuelle sur les friches commerciales par une délibération prise le 30 septembre 2012. Elle a également, par une délibération prise le même jour, majoré les taux de la taxe en fixant les taux majorés à :

*7% la première année d'imposition,
13% la deuxième année d'imposition,
20% à compter de la troisième année d'imposition.*

Si la commune ne prend pas de nouvelle délibération, les taux applicables sur son territoire à compter des impositions dues au titre de 2014 s'élèvent à 12 % au titre de la première année d'imposition (taux légal + 2 points), 18 % au titre de la deuxième (taux légal + 3 points), 25 % au titre de la troisième et des années suivantes (taux légal + 5 points).

Ainsi :

- un bien soumis à la taxe pour la première fois au titre de 2013 est imposé au taux de 7 % au titre de 2013, 18 % au titre de 2014 et 25 % au titre de 2015 et des années suivantes

- un bien soumis à la taxe pour la première fois au titre de 2014 est imposé au taux de 12 % au titre de 2014, 18 % au titre de 2015 et 25 % au titre de 2016 et des années suivantes.

E- COMMUNICATION DE LA LISTE DES BIENS

Pour l'établissement des impositions, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI qui a institué la taxe doit communiquer **chaque année** à l'administration des impôts, **avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition**, la liste des adresses des biens susceptibles d'être soumis à la taxe.

ANNEXE 1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE ...

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE ANNUELLE SUR LES FRICHES COMMERCIALES
	INSTITUTION D'UNE TAXE ANNUELLE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1530 du code général des impôts permettant au conseil d'instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales.

Il précise que les taux de la taxe sont fixés, de droit, à 10% la première année d'imposition, 15% la deuxième année d'imposition et 20% à compter de la troisième année d'imposition.

Par ailleurs, pour l'établissement des impositions, le conseil doit communiquer chaque année à l'administration des impôts, avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1530 du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'instituer la taxe annuelle sur les friches commerciales.

Charge le Maire / le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.

ANNEXE 2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE ...

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE ANNUELLE SUR LES FRICHES COMMERCIALES
	MAJORATION DES TAUX DE LA TAXE

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1530 du code général des impôts permettant au conseil de majorer les taux de la taxe annuelle sur les friches commerciales.

Il rappelle que les taux de la taxe sont fixés, de droit, à 10% la première année d'imposition, 15% la deuxième année d'imposition et 20% à compter de la troisième année d'imposition.

Il précise que le conseil peut majorer ces taux dans la limite du double et ainsi les fixer :

- entre 10% et 20% la première année d'imposition,
- entre 15% et 30% la deuxième année d'imposition,
- entre 20% et 40% à compter de la troisième année d'imposition.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1530 du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide de majorer les taux de la taxe.

Fixe les taux majorés à :

- ... ¹ pour la 1^{ère} année d'imposition
- ... ² pour la 2^{ème} année d'imposition
- ... ³ à compter de la 3^{ème} année d'imposition

Charge le Maire / le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.

¹ Inscrire un taux compris entre 10% et 20%

² Inscrire un taux compris entre 15% et 30%

³ Inscrire un taux compris entre 20% et 40%