

# Taxe professionnelle : le revers de la médaille pour les foncières

Auteur de l'article :



*Dominique Dudan  
(Artio Conseil)*



*Sybille Salmon-Legagneur  
(Salans)*

**L**es sociétés foncières seront désormais soumises à l'imposition remplaçant la taxe professionnelle. Le projet de loi de finances pour 2010<sup>1</sup> «supprimant» la taxe professionnelle à compter de 2010 est en réalité un projet remplaçant la taxe professionnelle par une imposition similaire.

En effet, le projet prévoit la création de deux cotisations en remplacement de cette taxe : la cotisation locale d'activité (ci-après «CLA») et la cotisation complémentaire (ci-après «CC») :

**La CLA** est principalement assise sur la valeur locative des biens passibles de taxe foncière dont le redevable dispose pour son activité professionnelle. Ainsi, elle « remplace » plus ou moins l'ancienne taxe professionnelle « de base » et ne concerne pas les sociétés foncières (qui n'ont pas la disposition des immeubles qu'elles détiennent puisqu'ils sont donnés en location).

**La CC** est assise sur la valeur ajoutée<sup>2</sup> de l'entreprise, et « remplace » l'ancienne cotisation minimale de taxe professionnelle.

Cette « suppression » de la taxe professionnelle a fourni au gouvernement l'occasion de soumettre la quasi-totalité des sociétés foncières à l'imposition remplaçant la taxe professionnelle, alors qu'elles échappaient pour leur grande majorité à cette dernière.

Néanmoins les conséquences financières pour les sociétés foncières entrant dans le régime seront significativement atténuées jusqu'en 2018, compte tenu d'une application progressive «en sifflet» sur 9 années.

**La quasi-totalité des sociétés foncières seront à l'avenir soumise à la cotisation assise sur la valeur ajoutée...**

La location d'immeuble nu est une activité civile non professionnelle par nature.

Ainsi, la taxe professionnelle n'est pas applicable aux sociétés foncières, sauf lorsque les conditions de location permettent de considérer la location comme une activité commerciale (nécessairement professionnelle).

En pratique, seules les sociétés propriétaires de centre commerciaux peuvent être concernées par cette «coloration» commerciale.

Néanmoins, lorsque ces sociétés sont soumises à la taxe professionnelle leur chiffre d'affaires est généralement inférieur à 7,6 M€ et seule une cotisation forfaitaire symbolique est due.

En revanche, pour les quelques sociétés foncières dont le chiffre d'affaires est supérieur à 7,6 M€ une cotisation minimale de 1,5% de la «valeur ajoutée» produite est due.

Le projet de loi prévoit que la location d'immeuble nu sera désormais «réputée» professionnelle, sauf lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et sauf pour les petites sociétés foncières

imposables à l'impôt sur le revenu<sup>3</sup>.

Par ailleurs, le seuil de déclenchement de la CC s'élèvera à 0,5 M€ de chiffre d'affaires (au lieu de 7,6 M€ pour la cotisation minimum de taxe professionnelle).

Enfin, la CC sera calculée à un taux progressif variant de 0 % à 1,5 % selon le montant du chiffre d'affaires, sur une valeur ajoutée plafonnée à 80 % du chiffre d'affaires.

Compte tenu de la formule de calcul du taux, la progressivité est «une progressivité intégrale» et non pas une «progressivité par tranche» (comme la progressivité de l'impôt sur le revenu par exemple).

## EXEMPLES D'APPLICATION :

- Une société réalisant un chiffre d'affaires de 2,5 M€ sera soumise à une CC de 0,40 %.
- Une société réalisant un chiffre d'affaires de 3 M€ sera soumise à une CC de 0,50 %.
- Une société réalisant un chiffre d'affaires de 3,5 M€ sera soumise à une CC de 0,56 %.
- Une société réalisant un chiffre d'affaires de 4,5 M€ sera soumise à une CC de 0,69 %.

Le taux de 1,5 % applicable aux sociétés dont le chiffre d'affaires excède 50 M€ ne devrait concerner aucune société foncière, compte tenu de la structure habituelle de détention des immeubles importants (un immeuble par société).

Ainsi, les rares sociétés foncières qui payent la taxe professionnelle au taux de 1,5 % se verront appliquer un taux légèrement plus favorable (nécessairement inférieur à 1,5 %).

## EXEMPLES D'APPLICATION :

Une société propriétaire d'un centre commercial dégageant un chiffre d'affaires de 8,5 M€ et une valeur ajoutée de 7,3 M€, paiera une CC au taux de 1,21 % sur une valeur ajoutée plafonnée de 6,8 M€, soit un montant annuel de 0,08 M€ (au lieu de 0,10 M€ pour la cotisation minimum de taxe professionnelle).



... mais selon une application «en sifflet» sur 9 années limitant significativement les conséquences financières

La valeur ajoutée servant d'assiette à la CC des sociétés foncières exerçant une activité «réputée» à titre professionnel sera calculée par référence à des produits et charges retenus à hauteur de 10 % en 2010, 20 % en 2011, 30 % en 2012, 40 % en 2013, 50 % en 2014, 60 % en 2015, 70 % en 2016, 80 % en 2017, et 90 % en 2018.

EXEMPLES D'APPLICATION :

Une société propriétaire d'un immeuble de bureau dégageant un chiffre d'affaires de 10 M€ paiera une CC au taux de 1,4 % pour les montants suivants compte tenu de l'application en sifflet (à chiffre d'affaires, produits et charges retenus pour la valeur ajoutée constants sur la période) :

En M€*																			
2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
VA*	CC	VA*	CC	VA*	CC	VA*	CC	VA*	CC	VA*	CC	VA*	CC	VA*	CC	VA*	CC	VA*	CC
10%		20%		30%		40%		50%		60%		70%		80%		90%		100%	
0.80	0.01	1.60	0.02	2.40	0.03	3.20	0.04	4.00	0.06	4.80	0.07	5.60	0.08	6.40	0.09	7.20	0.10	8.00	0.11

\* Hypothèse : valeur ajoutée produite par le redevable de 9 M€ égale à la différence entre 10.2 M€ de produits et 1.2 M€ de charges (valeurs constantes sur la période) - Plafonnée à 8 M€ (80%\* 10 M€ de chiffre d'affaires)

Le projet initial du gouvernement ne prévoyait pas ces modalités d'application « en sifflet ». Ce dispositif fait partie des améliorations favorables aux sociétés foncières apportées au projet à la suite des observations des organisations professionnelles.

Il convient de noter enfin, que ces dispositions du projet de loi de finances font actuellement l'objet d'après discussions par les parlementaires et que de nombreux amendements défavorables aux redevables ont été introduits.

En particulier, l'un des amendements adoptés par l'Assemblée Nationale prévoit que le taux applicable serait déterminé par rapport au chiffre d'affaires du groupe et non par rapport au chiffre d'affaires de la société redevable. La réintroduction de ce mécanisme, qui avait été évoqué lors de l'élaboration du projet de loi puis abandonné, porterait gravement atteinte à la progressivité du taux et aurait des conséquences financières importantes pour les sociétés foncières.

Ainsi, il convient d'être attentif à l'évolution du texte en discussion devant les parlementaires, dont la forme finale qui sera adoptée fin décembre pourrait être éloignée du projet déposé par le gouvernement.

Notes

1/ Projet de loi de finances n° 1946 déposé à l'Assemblée Nationale le 30 septembre 2009 et adopté par l'Assemblée Nationale le 27 octobre 2009.

2/ La valeur ajoutée (valeur créée par une entreprise) correspond à la différence entre (i) les ventes et autres produits se rapportant à une activité normale et courante («production») et les achats en provenance de tiers («consommations»).

Les éléments pris en compte pour son calcul peuvent être différents selon le dispositif légal dans lequel elle est utilisée. La valeur ajoutée utilisée pour le calcul de la participation des salariés est par exemple différente de la valeur ajoutée utilisée pour le calcul de la CC.

La valeur ajoutée utilisée pour le calcul de la CC est par ailleurs différente de la valeur ajoutée utilisée pour le calcul de la cotisation minimale de taxe professionnelle.

3/ i.e. sociétés non soumises à l'IS détenues in fine par des personnes physiques et dont les recettes brutes sont inférieures à 100 000 €