



TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES : UN DISPOSITIF À SAISIR ?

Par Stella Flocco avocate au cabinet Seban & Associés

■ Qu'est-ce que la taxe sur les friches commerciales (TFC) ?

Il s'agit d'un impôt local facultatif, créé par la loi de finances rectificative pour 2006. Elle figure aujourd'hui à l'article 1530 du Code général des impôts. Concrètement, lorsqu'elle a été instituée sur un territoire, la taxe est appliquée aux propriétaires de locaux inoccupés, afin de les inciter à exploiter ou faire exploiter leur bien. Ce dispositif a ainsi vocation à lutter contre la désertification commerciale, phénomène qui s'est récemment aggravé et touche particulièrement les villes moyennes.

■ Quels sont les locaux susceptibles d'être concernés par la TFC ?

Il s'agit bien sûr des locaux à usage commercial, mais pas seulement. Elle peut concerner des locaux à usage agricole, des immeubles de bureaux, des locaux occupés par des administrations publiques, des associations et des établissements d'enseignement privé, ou, encore, les ateliers des artisans dès lors que l'outillage n'est pas suffisant pour leur conférer le caractère d'établissement industriel. En effet, les établissements industriels sont exclus du champ d'application de la taxe, de même que les locaux à usage d'habitation ou encore ceux à usage professionnel.

■ À partir de quand peuvent-ils se voir appliquer la TFC ?

La taxe est applicable aux locaux précités dès lors qu'ils n'ont pas été affectés depuis deux ans au moins au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, de manière continue, à une activité entrant dans le champ de la cotisation financière des entreprises (CFE).

Mais l'administration fiscale va encore plus loin car elle considère que, si au cours de la période de

référence, le local a été affecté à une activité quelconque, quand bien même celle-ci ne relève pas du champ de la CFE, mais d'une activité non professionnelle ou entrant dans le champ de la taxe d'habitation, il n'est pas susceptible d'être soumis à la taxe. Cette interprétation particulièrement extensive, et même contra legem, du texte du Code général des impôts, induit une application limitée du dispositif.

■ Le propriétaire concerné par la TFC dispose-t-il de voies pour s'exonérer de son acquittement ?

Oui. La taxe n'est pas applicable si l'inexploitation du local est indépendante de la volonté du contribuable. L'administration fiscale précise que l'appréciation de ce critère relève de circonstances de fait, que le redevable doit établir de manière précise : il doit justifier qu'« une circonstance indépendante de sa volonté a fait obstacle de manière inéluctable à la poursuite de l'exploitation ou qu'il a effectué toutes les démarches pour vendre ou louer son bien » (Bulletin officiel des finances publiques, IF - AUT - Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers - Taxe sur les friches commerciales, BOI-IF-AUT-110-20140625 du 25 juin 2014.).

Peuvent notamment bénéficier de cette exonération les biens ayant vocation à disparaître dans un avenir proche (un an) ou les locaux qui ne trouvent pas preneur alors qu'ils ont été mis en location ou en vente à un prix n'excédant pas celui du marché. Typiquement donc, dans les zones peu attractives, cette cause d'exonération est susceptible de prospérer.

■ Comment mettre en œuvre ce dispositif sur un territoire ?

Il appartient à la collectivité qui souhaite instaurer la TFC de délibérer avant le 1^{er} octobre de l'année précédant celle de l'imposition, et de fixer à cette occasion les taux applicables.

Les taux légaux sont respectivement fixés à 10 % la première année d'imposition, 15 % la deuxième année et 20 % à compter de la troisième année. Mais ils peuvent être majorés jusqu'à hauteur du double par la collectivité, cette majoration pouvant concerner un, plusieurs ou tous les taux et être modulée selon le taux. La taxe est nécessairement instituée sur l'ensemble du territoire de la collectivité.

■ Quelle est l'autorité compétente pour instaurer la TFC ?

Le texte pose des difficultés d'interprétation à ce sujet. Il est prévu que la taxe peut être instaurée par les communes mais également par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'aménagement des zones d'activités commerciales. Or, à ce jour, tous les EPCI à fiscalité propre sont compétents à titre obligatoire en la matière, de sorte qu'on perçoit mal l'intérêt de cette précision. Le texte précise que les EPCI peuvent instituer cette taxe « en lieu et place de la commune ». Il faudrait donc considérer que si l'EPCI dont relève une commune n'a pas déjà instauré la taxe dans le ressort intercommunal, elle est alors fondée à délibérer pour la mettre en place sur son territoire.

■ Les collectivités se sont-elles saisies de ce dispositif ?

Peu de collectivités ont mis en place la TFC sur leur territoire. En 2012, on dénombrait 59 communes et 17 EPCI (rapport sénatorial sur les outils fonciers à disposition des élus locaux, enre-

gistré à la présidence du Sénat le 1^{er} octobre 2013) et, à ce jour, environ 31 EPCI (représentant 920 communes) et 235 communes (source : AMF, Taxe sur les friches commerciales, avril 2018).

■ Comment s'explique cette faible proportion ?

D'une part, il existe des difficultés de recensement des locaux vacants (situation en voie d'amélioration avec le fichier annuel des locaux commerciaux et professionnels, gratuitement mis à disposition des collectivités par l'administration fiscale via le portail internet de la gestion publique). D'autre part, ce dispositif n'apparaît pas adapté aux territoires peu attractifs : dans ces zones, la taxe peut avoir pour effet d'accentuer les difficultés financières des propriétaires de locaux vacants et de faire fuir les investisseurs potentiels. Au contraire, elle peut être un outil incitatif efficace au sein des territoires attractifs : elle incite les propriétaires à remettre plus rapidement leurs biens sur le marché, sans qu'ils ne soient tentés d'attendre une conjoncture économique plus favorable pour louer ou vendre leur local à un prix plus élevé.

■ Quelles sont les perspectives d'amélioration de cet outil ?

La TFC n'est qu'un outil parmi d'autres pour permettre la revitalisation commerciale des villes : elle doit s'inscrire dans un projet plus global et transversal en la matière (dispositifs d'aide à

l'implantation commerciale en centre-ville, politiques de mobilité et de stationnement).

Par ailleurs, l'Association des maires de France recommande que son champ d'application soit restreint, par exemple aux seuls locaux commerciaux, et qu'elle puisse être appliquée ou modulée en fonction des zones du territoire (par exemple, être concentrée sur la zone « centre » de la ville).

■ Existe-t-il d'autres démarches de revitalisation du commerce en centre-ville ?

Oui. Le gouvernement a lancé, fin 2017, le programme « Action cœur de ville » en faveur de la revitalisation des villes moyennes. 222 communes ont été sélectionnées pour bénéficier de ce programme, mobilisant plus de cinq milliards d'euros. Elles doivent signer une convention de revitalisation pluriannuelle avec l'État, les partenaires nationaux du programme (Caisse des dépôts, Action Logement, Agence nationale de l'habitat), les régions et les autres partenaires locaux. La convention s'articule autour de cinq axes : développement d'une offre d'habitat attractive en centre-ville, favorisation d'un développement économique et commercial équilibré, développement de l'accessibilité et de la mobilité, mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine et fourniture de l'accès aux équipements et services publics. Les premières conventions ont été signées début juin. ●

Un outil intéressant

Créée il y a plus de dix ans, la taxe sur les friches commerciales ou taxe sur les locaux commerciaux vacants est un outil pour lequel les collectivités locales pourraient témoigner un regain d'intérêt, compte tenu de l'aggravation constatée de la vacance commerciale sur le territoire français, en particulier dans les centres-villes des communes moyennes.