

La taxe sur les friches commerciales (TFC)

Article 1530 du Code Général des Impôts (CGI) et article L.135 B du Livre des Procédures Fiscales (LPF)

Objectifs

Impôt direct local facultatif, s'additionnant aux autres impôts fonciers, qui concerne certains biens commerciaux inexploités et qui a pour but de redynamiser les territoires en incitant les propriétaires à louer ou exploiter leur bien afin de maintenir une activité économique sur un territoire donné.



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

► Qui? Quoi? Comment? Modalités de calcul?

Qui ?

- Peuvent instaurer la TFC :
 - Les communes
 - Par ailleurs les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales peuvent instaurer la taxe. Dans ce cas les communes membres qui percevaient la taxe ne la perçoivent plus à compter de l'année au titre de laquelle l'imposition est établie au profit de l'EPCI : le cumul de la taxe communale et de la taxe intercommunale est donc impossible.
- La taxe est acquittée par le redevable de la taxe foncière au sens de l'article 1400 CGI. Les personnes qui disposent de plusieurs locaux vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux.

Quoi ?

- Sont soumis à imposition, les biens qui, cumulativement :
 - sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties en application des articles 1380 et 1381 CGI.
 - sont évalués selon les modalités prévues à l'article 1498 CGI : propriétés ou fractions de propriétés qui ne sont ni des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel ordinaires, ni des établissements industriels au sens de l'article 1499 CGI. Exemples :

locaux à usage commercial ou agricole, y compris ceux à usage de bureaux; locaux des associations, établissements d'enseignement privé et administrations publiques; ateliers d'artisans qui ne sont pas munis d'un outillage suffisant pour leur conférer le caractère d'établissement industriel; éléments isolés et dépendances des établissements industriels situés en dehors de l'enceinte de ces établissements qui ne présentent pas en eux-mêmes un caractère industriel (sièges sociaux, bureaux...).

- ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) tel que défini à l'art. 1447 CGI depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition : Les biens qui étaient affectés à une activité n'entrant pas dans le champ de la CFE ne sont pas concernés par la taxe.
- et qui sont restés inoccupés au cours de la même période : L'inoccupation s'entend du bien qui n'est plus affecté à une activité quelconque ou à l'habitation. Exemple : un local commercial qui n'est pas exploité depuis le 1^{er} janvier 2016 devient imposable au 1^{er} janvier 2018.

NB : le délai d'inoccupation des locaux taxés s'applique à un seul redevable donc en cas de vente du bien, la nouvelle période de référence pour le calcul de la durée de la vacance débute le 1^{er} janvier de l'année suivant la cession.

• Exceptions :

- si l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable (exemples : contentieux, redressement judiciaire, biens mis en location ou en vente à un prix n'excédant pas celui du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur...). Il appartient au contribuable de prouver qu'une circonstance

La taxe sur les friches commerciales (TFC)

Qui? Quoi? Comment? Modalité de calcul? (suite)

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.

- Les biens visés à l'article 1500 CGI (=bâtiments et terrains industriels)

Comment ?

- **Institution :** La taxe est instituée par une **délibération** prise par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'**EPCI avant le 1^{er} octobre** pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante. La délibération doit être de portée générale : elle doit concerner tous les biens du territoire qui remplissent les conditions pour être imposables. La délibération doit être notifiée aux services fiscaux au plus tard 15 jours après la date limite prévue pour son adoption, c'est-à-dire le 15 octobre.
- **Identification des biens concernés :** Chaque année, l'administration fiscale communique gratuitement aux collectivités la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants qui n'ont pas fait l'objet d'une imposition à la CFE l'année précédente (*article L.135 B LPP*). Cependant, un local qualifié de vacant par ce recensement peut, dans les faits, être occupé (*ex : activité hors champs d'application de la CFE; activité exonérée de manière permanente*). La collectivité doit alors, sur la base de ce fichier et d'un recensement local, établir la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants. La liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés

par la taxe est ensuite communiquée chaque année à l'administration des impôts, avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI. Sur la base de cette liste, le service des impôts des entreprises exclut les biens qui sont hors champ d'application de la TFC et adresse une demande de renseignements aux propriétaires des locaux qui ne sont pas hors champs d'application afin de vérifier le motif d'inexploitation et d'exclure les locaux inexploités en raison d'une cause étrangère à la volonté du propriétaire. Le propriétaire doit justifier qu'il s'agit d'une vacance indépendante de sa volonté s'il ne veut pas être taxé. Si le contribuable ne répond pas ou ne donne pas les justifications nécessaires, il n'a pas de déclaration à faire : il reçoit directement son avis d'imposition si la taxe lui est applicable.

Modalités de calcul ?

- Le montant de la TFC est égal au produit de l'assiette par le taux, majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale de 8 % perçus par l'État :
- $$\text{Assiette} \times \text{taux} \times 0.08$$
- **Assiette :** valeur locative cadastrale (même base que la taxe foncière).
 - **Taux :** Il est évolutif :
 - 10 % la première année d'imposition,
 - 15 % la deuxième,
 - et 20 % à compter de la troisième année.
 - Ces taux peuvent être majorés dans la limite du double par une délibération prise par le conseil municipal ou le conseil communautaire de l'EPCI avant le 1^{er} octobre pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante. La majoration peut concerner les trois taux ou seulement certains d'entre eux et elle peut être ou non différenciée selon le taux.

NB : 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.

▷ Avantages ? Inconvénients ?

Avantages :

- Participe de la lutte contre la rétention foncière de certains propriétaires ;
- Encourage le tissu économique local, la revitalisation des cœurs de ville en participant à la lutte contre la vacance commerciale ;
- À pour effet d'entraîner la baisse des loyers en centre-ville ;
- Pousse les propriétaires de locaux commerciaux à mettre ceux-ci en location au prix du marché (lutte contre les loyers trop élevés) ou à rénover leur bien pour faciliter la location.

Inconvénients :

- Peut avoir un effet pervers car, s'appliquant indifféremment à tout le territoire de la commune et non pas seulement au centre-ville, elle peut être pénalisante pour les locaux situés dans certains quartiers peu attractifs pour le commerce ;
- N'est pas adaptée dans un contexte de déprise de l'activité, elle peut faire fuir les investisseurs et accentuer les difficultés des propriétaires lorsque la demande de locaux est faible sur un territoire ;
- La charge de travail est importante pour la collectivité (traitement de la liste envoyée par l'administration des impôts, connaissance du terrain pour le recensement des locaux, connaissance de la matière fiscale).

Jurisprudence

Comme l'institution de la TFC est facultative, peu de communes l'ont mise en place en France. Ainsi, en 2018, selon les chiffres communiqués par la DGFIP, ont institué la taxe :

- 235 communes
- 31 EPCI (représentant 920 communes)

Cela explique l'absence de jurisprudence à ce jour.