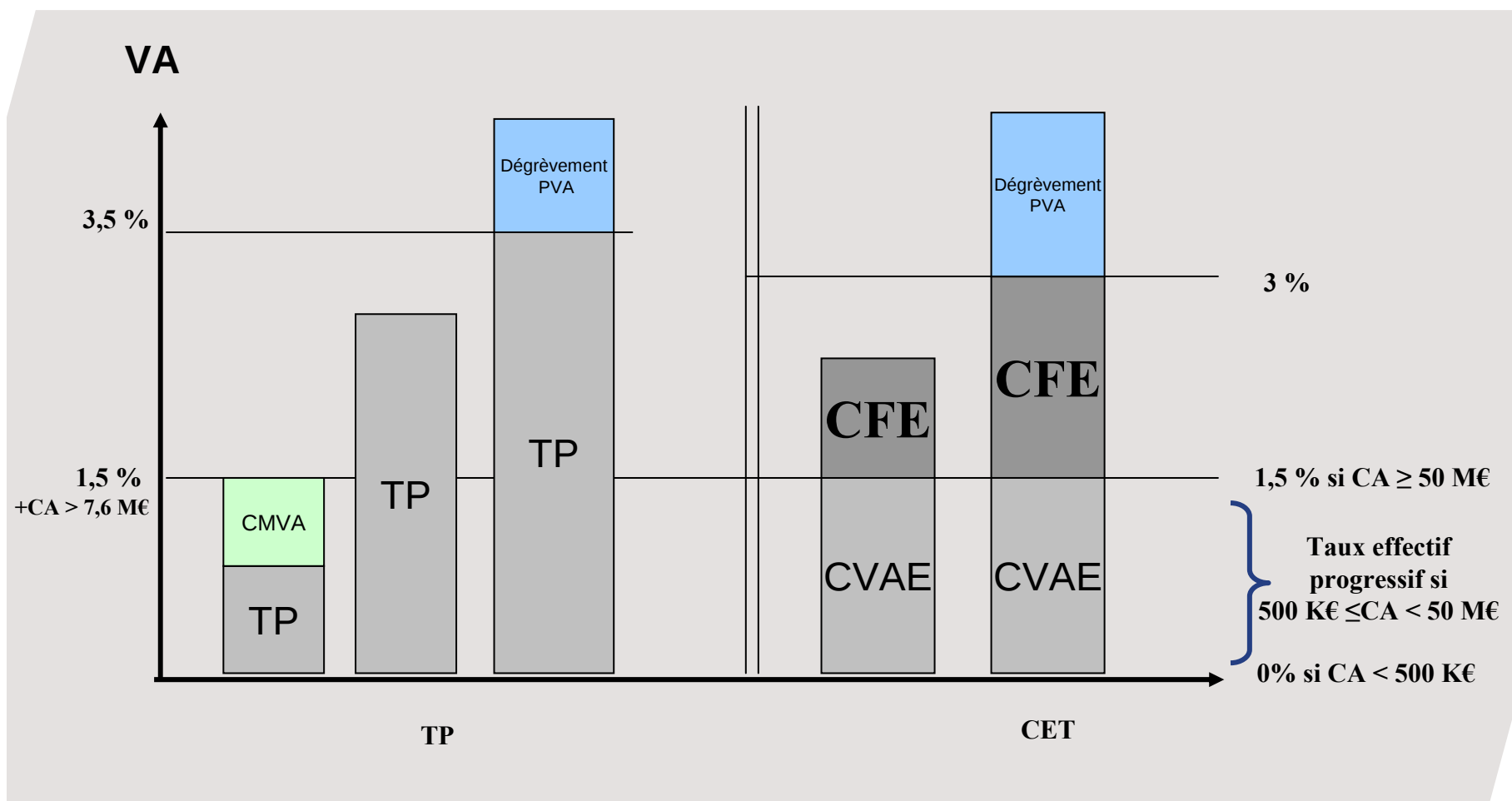


La réforme de la taxe professionnelle : comprendre le texte adopté

Entrée des bailleurs de locaux nus à usage professionnel dans le champ d'application de la nouvelle C.E.T

Cathy GOARANT-MORAGLIA
Avocat associé CMS Bureau Francis Lefebvre

La Réforme de la taxe professionnelle : comprendre le texte adopté



Un nouveau champ d'application

- Pour la CET, l'article 1447 du CGI est complété par un nouvel alinéa :
 - « Pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises, les activités de location ou de sous-location d'immeubles, autres que les activités de location ou sous-location d'immeubles nus à usage d'habitation, sont réputées exercées à titre professionnel ; toutefois, la cotisation foncière des entreprises n'est pas due lorsque l'activité de location ou de sous-location d'immeubles nus est exercée par des personnes qui, au cours de la période de référence définie à l'article 1467 A, en retirent des recettes brutes, au sens de l'article 29, inférieures à 100 000 €. »
- Pour la CVAE, le nouvel article 1586 ter I dispose :
 - « Les personnes physiques ou morales ainsi que les sociétés non dotées de la personnalité morale qui exercent une activité dans les conditions fixées aux articles 1447 et 1447 *bis* et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 € sont soumises à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises. »

La nouvelle CFE

- Création d'une taxe calculée uniquement sur la seule valeur locative foncière, soit entre 20% et 25 % de la base actuelle
- Le redevable de la CFE est celui qui a la disposition exclusive et privative du bien imposable (propriétaire occupant, crédit-preneur, locataire, bénéficiaire d'une mise à disposition à titre gratuit)
- Le bailleur, n'ayant pas la disposition des locaux qu'il donne en location n'est, en principe, redevable de la CFE au titre de son(ses) établissement(s) propre(s) ou, à défaut, de la CFE minimum forfaitaire au lieu de la domiciliation de sons siège social
- La valeur locative foncière est déterminée comme en matière de taxe foncière (pour les locaux industriels, application d'un abattement de 30% pour la seule assiette de la CFE)
- Probable réforme des évaluation foncières à terme
- Deux nouveaux formulaires pour la CFE :
 - **déclaration 1447 C** (prévue en matière de création d'établissement)
 - **déclaration 1447 M** (prévue en cas de demande d'exonération spécifique ou d'extension d'établissement).

La nouvelle CFE (estimation)

- **Formule pratique afin d'estimer à titre conservatoire la CFE 2010 :**

$$\text{CFE 2010} = [\text{RC 2009} \times 2 / (\text{coef départ. pour les locaux commerciaux}) \times 1,012 \times [(\text{taux d'imposition 2009 cumulés des communes ou EPCI à TPU, départements et régions figurant sur l'avis d'imposition de TP 2009}) \times 0,84 \times 1,03 \times 1,0485 \times 1,02]$$

Légende :

- RC 2009 : assiette de la taxe foncière
 - coef. Départemental : coefficient d'actualisation 1980 applicable aux seuls locaux commerciaux
 - 1,012 : taux d'actualisation annuelle de la valeur locative foncière en 2010
 - 0,84 : correspondant à l'intégration dans le taux relais de l'abattement de 16 % supprimé au niveau des bases imposables
 - 1,0485 : majoration du taux d'imposition en vue de compenser la baisse des frais de gestion de 5 points pour 2010
 - 1,03 : majoration de 3 % calculée sur la CFE au profit de l'Etat au titre de 2010. Le taux des frais de gestion est fixé à 3% à compter de 2011
 - 1,02 : estimation conservatoire de la hausse des taux d'imposition entre 2009 et 2010
- (cette majoration est à apprécier par votre société en fonction de la politique budgétaire que vous constatez au niveau de vos communes d'implantation)

La nouvelle CVAE

- Une nouvelle cotisation minimale mais déconnectée de la CFE a été imposée par les collectivités locales (applicable dès 152.500 € de CA)
- CA = loyers + refacturation de frais
CA nécessaire pour déterminer le taux du dégrèvement « auto-liquidé » calculé sur un taux progressif compris entre 0,01 % et 1,5 %
- VA : détermination selon les règles applicables à la généralité des entreprises (cf. slide suivant)
 - $VA = (\text{loyers} + \text{refacturation de frais}) - (\text{autres charges et charges externes} + \text{dotations aux amortissements})$
 - Cas des plus et moins values
 - Précisions sur les dotations aux amortissements
 - Cas des sous-locations
- Lissage sur 10 ans: pour les entreprises relevant de la VA de la généralité des comptes, les produits et les charges se rapportant à une activité de location ou de sous-location d'immeubles nus réputée exercée à titre professionnel au sens de l'article 1447 ne sont pris en compte, pour le calcul de la valeur ajoutée, qu'à raison de 10 % de leur montant 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.

VA de la généralité des entreprises

CA

Produits	Charges
CA comptable (compte 70)	Achats (compte 60)
Redevances (compte 751)	Variation négative des stocks
Plus-values liées à l'activité normale et courante	Autres achats et charges externes (comptes 61 et 62) y compris loyers de sous location à l'exclusion des redevances de crédit-bail et loyers sur biens corporels pris en location + 6 mois
Refacturation de frais en transferts de charges (compte 791X)	Taxes sur le CA et assimilées
Autres produits de gestion courante (compte 75)	Autres charges de gestion courante (compte 65)
Production immobilisée limitée au montant des charges déductibles de la VA	Abandons de créances à caractère financiers consentis (dans la limite du montant déductible du résultat)
Subventions d'exploitation dont abandons de créances à caractère financiers reçus (limités)	Dotations aux amortissements des biens donnés en location ou en crédit-bail + 6 mois, en proportion de la seule période de location (attention au cas des sous location de moins de 6 mois ou à un non assujetti)
Variation positive des stocks	Moins-values liées à l'activité normale et courante
Transferts de charges déductibles de la VA (hors refacturation)	

CET : mécanismes du plafonnement et de l'écrêtement

- Mécanisme de plafonnement identique à celui applicable en matière de taxe professionnelle c'est-à-dire :
 - Le taux sera de 3 % au lieu de 3,5 % actuellement
 - Reposant sur la détermination d'une valeur ajoutée identique à celle de la CVAE
 - S'applique à la somme des cotisations de référence CFE et de la CVAE due par chaque redevable
 - S'impute bien évidemment sur la seule CFE : donc implique que la CFE excède la CVAE
- L'écrêtement s'applique dès lors que la somme de la CET (CFE+CVAE), des IFER, et des CCI de 2010 est supérieure à 110 % de la somme de la TP recalculée sur les bases normalement imposables en 2010 majorée de la CMVA et des CCI.
 - Mécanisme conduisant à figer cet écart et à accorder un dégrèvement sur demande du contribuable correspondant à :
 - 100 % en 2010
 - 75 % en 2011
 - 50 % en 2012
 - 25% en 2013

Calendrier (déclaration et paiement) CFE + CVAE

- **4 mai 2010 :**
 - Dépôt de la déclaration 1447 M CFE (si exonération spécifique ou modification des locaux) et IFER (installations productrices d'électricité) ou une déclaration spécifique aux autres types d'installation.
 - Dépôt de la déclaration 1330–CVAE (CA, VA effectifs) obligatoirement par télédéclaration si CA supérieur à 500 K€, d'où report du délai au 19 mai 2010.
- **15 juin 2010 :**
 - Appel + paiement de l'acompte de la CFE de 2010 (égal à 10% des cotisations de TP 2009) pour les années suivantes 50% de la CFE de N-1.
 - Paiement spontané 1er acompte de CVAE 2010 (50 % de la CVAE calculée sur VA N-1)
- **15 septembre 2010 :**
 - Paiement spontané du 2nd acompte de CVAE 2010 (50 % de la CVAE calculée sur VA N-1)
- **15 décembre 2010 :** Avis et Paiement du solde de la CFE de 2010
- **31 décembre 2010 :** déclaration 1447-C CFE (établissements créés ou repris en 2010)
- **3 mai 2011 :** Déclaration et paiement spontané du solde de la CVAE de 2010 (sur VA N ou demande de restitution)