

Méthode d'évaluation pour les établissements industriels

Article publié sur support.mon-territoire.fr

La méthode d'évaluation des établissements industriels est différente selon leur régime d'imposition : il s'agit soit de la méthode générale, dite méthode comptable (entreprises soumises à un régime réel d'imposition), soit de la méthode particulière (entreprises soumises au régime du micro BIC).

A compter des impositions établies au titre de 2009, la méthode comptable est applicable pour l'évaluation des bâtiments et terrains industriels qui figurent :

- soit à l'actif du bilan de leur propriétaire,
- soit à l'actif du bilan de leur exploitant, lorsque celui-ci est soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI.

Les établissements relevant de la méthode comptable reçoivent, pour leurs éléments passibles de la taxe foncière, une valeur locative provisoire déterminée par le service du Cadastre (centre des impôts foncier) à partir du prix de revient indiqué au bilan. L'examen des éléments portés sur la déclaration relève de la compétence du service des impôts des entreprises (SIE) qui détient le dossier de l'établissement. L'année à retenir pour dégager le prix de revient est celle de la création ou de l'acquisition, c'est-à-dire en règle générale celle de l'inscription à l'actif.

Les règles de calcul de la méthode comptable sont les suivantes :

- les prix de revient des biens (sols, terrains, constructions ou installations foncières) acquis ou créés avant le 1er janvier 1959 sont réévalués par application des coefficients figurant à l'art. 21 a de l'annexe III du CGI.
- Les biens acquis après le 1er janvier 1959 sont retenus pour leur prix de revient réel.
- Pour les sols et les terrains, le prix de revient est :
 - d'abord majoré de 3 % pour chaque année écoulée depuis leur entrée dans le patrimoine du propriétaire jusqu'au 1-1-1970 ou jusqu'au 1-1-1975 dans les DOM ;
 - puis éventuellement réévalué en fonction du coefficient de révision des bilans de 1959 (cf. ci-dessus) ;
 - la valeur locative est ensuite obtenue en appliquant au prix de revient éventuellement majoré un taux d'intérêt de 8 %, puis convertie à l'euro le plus proche lorsque le prix de revient est en francs, d'où la formule : $VL = PR$ (éventuellement majoré et réévalué) $\times 8 \%$.
- En ce qui concerne les constructions et installations foncières :
 - le taux d'intérêt à appliquer au prix de revient (éventuellement réévalué en fonction du coefficient de révision des bilans de 1959) est de **12 %** (art. 310 L de l'annexe II au CGI) ;
 - la VL ainsi obtenue fait l'objet d'un abattement de 25 % ou 33,33 % selon que le bien a été acquis ou construit avant le 1er janvier 1976 ou à partir de cette date (art. 310 J bis de l'annexe II au CGI), d'où la formule pratique suivante :
 - Biens acquis ou créés avant le 1-1-1976 : $VL = 3/4 \times (PR \times 12 \%)$, soit en pratique : $VL = PR \times 9 \%$;
 - Biens acquis ou créés à compter de 1976 : $VL = 2/3 \times (PR \times 12 \%)$, soit en pratique : $VL = PR \times 8 \%$.



Pour les établissements industriels appartenant à des entreprises relevant d'un régime forfaitaire, on utilise la méthode particulière qui correspond au procédé d'évaluation des locaux commerciaux.

