

La taxe sur les friches commerciales (TFC)

Article publié sur support.mon-territoire.fr

Aux termes de l'article 1530 du code général des impôts (CGI), les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire.

Toutefois, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, instituer cette taxe en lieu et place de la commune.

Les communes membres qui, le cas échéant, percevaient la taxe, ne la perçoivent donc plus à compter de l'année au titre de laquelle l'imposition est établie au profit de l'EPCI doté d'une fiscalité propre.

I. CHAMP D'APPLICATION

La taxe est due pour les biens évalués en application de l'article 1498 du CGI, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1500 du CGI, qui ne sont plus exploités depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période.

A. Condition tenant à la nature des locaux

La taxe sur les friches commerciales est due pour les biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1380 du CGI et de l'article 1381 du CGI, et qui, pour l'établissement de cette taxe, sont évalués dans les conditions prévues par l'article 1498 du CGI.

Les biens visés à l'article 1500 du CGI, même s'ils sont évalués dans les conditions prévues à l'article 1498 du CGI, sont expressément exclus du champ d'application de l'imposition.

Sont évalués selon les modalités prévues à l'article 1498 du CGI toutes les propriétés ou fractions de propriétés qui ne sont ni des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires, ni des établissements industriels au sens de l'article 1499 du CGI. Il s'agit notamment :

- des locaux à usage commercial ou agricole, y compris ceux à usage de bureaux ;
- des locaux des associations, établissements d'enseignement privé et administrations publiques ;
- des ateliers d'artisans qui ne sont pas munis d'un outillage suffisant pour leur conférer le caractère d'établissement industriel ;



- des éléments isolés et des 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...).

B. Condition tenant à l'inexploitation et à l'inoccupation des biens

La taxe sur les friches commerciales s'applique aux biens mentionnés au I-A § 30 à 50 qui, d'une part, ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises tel qu'il est défini à l'article 1447 du CGI (BOI-IF-CFE-10-20) depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et, d'autre part, sont restés inoccupés au cours de la même période.

Les biens qui étaient affectés à une activité n'entrant pas dans le champ de la cotisation foncière des entreprises ne sont pas concernés par la taxe.

Pour les autres biens, l'absence d'exploitation doit durer depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et l'inoccupation doit avoir été ininterrompue 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 depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition.

Ainsi, l'affectation à un usage entrant dans le champ de la taxe d'habitation ou à une activité non professionnelle durant les deux années suivant celle d'une imposition à la cotisation foncière des entreprises exclut lesdits locaux de l'imposition à la taxe annuelle sur les friches commerciales.

En conséquence, un local qui ne serait plus affecté à une activité entrant dans le champ d'application de la cotisation foncière des entreprises mais qui serait affecté à une activité hors du champ de cette taxe n'est pas susceptible d'être soumis à la taxe annuelle sur les friches commerciales.

La taxe n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation est indépendante de la volonté du redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties et est imputable à une cause étrangère à sa volonté faisant obstacle à l'exploitation du local dans des conditions normales.

L'appréciation du caractère volontaire ou non de l'absence d'exploitation relève essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au redevable d'établir de manière précise 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.

Il en résulte que sont notamment exclus du champ d'application de la taxe:



- les biens ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme ou de réhabilitation. A ce titre, un délai d'un an peut être retenu ;

- les biens mis en location ou en vente à un prix n'excédant pas celui du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

II. ÉTABLISSEMENT DE LA TAXE

A. Assiette et taux

L'assiette de la taxe est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties défini par l'article 1388 du CGI.

Le taux de la taxe est fixé à 10 % la première année d'imposition, 15 % la deuxième et 20 % à compter de la troisième année.

Le taux de 10 % s'applique chaque fois que le bien entre dans le champ d'application de la taxe, qu'il s'agisse d'un bien imposable pour la première fois ou non.

Ces taux peuvent être majorés dans la limite du double par le conseil municipal ou le conseil de l'établissement public de coopération intercommunale. La majoration peut concerner les trois taux ou seulement certains d'entre eux et elle peut être ou non différenciée selon le taux. La délibération relative à cette majoration doit intervenir dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI c'est-à-dire notamment avant le 1er octobre d'une année pour être applicable l'année suivante.

B. Redevable

La taxe sur les friches commerciales est due par le redevable, au 1er janvier de l'année de l'imposition, de la taxe foncière au sens de l'article 1400 du CGI, c'est-à-dire, en principe, par toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé propriétaire, usufruitière, preneur à bail à construction ou à réhabilitation, emphytéote d'un bien imposable, titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels portant sur un bien imposable ou fiduciaire.

III. COMMUNICATION ET EXPLOITATION DE LA LISTE DES FRICHES COMMERCIALES

Les conseils municipaux et les organes délibérants des EPCI compétents qui ont institué la taxe, communiquent chaque année à l'administration des finances publiques avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe.

Il appartient à l'administration d'identifier, à partir de cette liste d'adresses, les biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans au 1er janvier de



l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de cette même période.

IV. CONTRÔLE, RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX

Conformément à l'article 1641 du CGI, en contrepartie des frais de non-valeurs et des frais d'assiette et de recouvrement qu'il prend à sa charge pour le compte des communes et des EPCI concernés, l'Etat perçoit un pourcentage des cotisations perçues à leur profit (BOI-IF-AUT-40 au II § 210).

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.

Les dégrèvements accordés lorsque l'absence d'exploitation est indépendante de la volonté du contribuable ou par suite d'une imposition établie à tort sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Les communes et les EPCI supportent la part du dégrèvement correspondant aux cotisations communale ou intercommunale et non celle correspondant aux frais de gestion de la fiscalité directe locale.

Ces dégrèvements s'imputent sur les attributions mensuelles de taxes et les impositions perçues par voie de rôle.

