

La taxe sur les friches commerciales (TFC)

Article publié le 24/07/2017 sur mon-territoire.fr

Un outil pour redynamiser les centre-villes.

Alors que les centres villes se désertifient peu à peu au profit des grosses structures en périphéries des villes, le législateur a fait le choix en 2006 au travers la loi de finances rectificatives (dans son article 36 nonies) de mettre en place la taxe sur les friches commerciales (TFC).

Consacrée à l'article 1530 du Code général des impôts (CGI), la taxe sur les friches commerciales a pour vocation de redynamiser les espaces en poussant les propriétaires à louer (selon l'article 83 de la loi de finance pour 2013) ou exploiter leur bien afin de maintenir une activité économique sur un territoire donné.

Peu utilisé jusqu'en 2013, la taxe sur les friches commerciales (TFC) connaît un regain d'intérêt avec une légère réforme. Le législateur a fait le choix au travers la loi de finance 2013 d'augmenter les taux et de garder la progressivité (10% la première année, 15% la seconde et 20% la troisième année et les suivantes), mais de raccourcir le délais de vacances. Il laisse aux collectivités le choix de pouvoir majorer les taux dans le maximum du double par la commune ou l'organe délibérante de l'EPCI.

Ainsi, cette taxe s'additionne aux impôts fonciers, et est donc payée par le propriétaire.

La TFC concerne uniquement les locaux commerciaux (et donc pas les établissements industriels) qui sont inexploités depuis plus de 2 ans (contre 5 ans auparavant).

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.

Cependant, le contribuable peut faire valoir des situations exceptionnelles justifiant la vacance auprès des services fiscaux (mises aux normes trop onéreuses, location ou vente au prix du marché, contentieux, etc) qui l'exonéreront alors de cette taxe. Dès lors la taxe n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable.

Les dégrèvements accordés en application du VI ou par suite d'une imposition établie à tort en application du II sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Ils s'imputent sur les attributions mensuelles de taxes et les impositions perçues par voie de rôle.

Toutefois, il a été possible d'observer que les produits de cette taxe sont difficiles à récolter.

En effet, d'après les données du Rapport d'information du Sénat datant du 1er octobre 2013 « *Les outils fonciers des collectivités locales : comment renforcer des dispositifs encore trop méconnus ?* », peu de collectivités ont mis en place la TFC : seules 26 communes en 2009 contre 59 en 2012, et seulement 17 EPCI en 2012.

Le principal écueil des collectivités était l'établissement de cette liste à remettre aux services fiscaux. En effet, les difficultés d'identification des locaux vacants de manière continue depuis plus de deux ans sont la source des obstacles rencontrés par les collectivités pour l'établissement de cette liste.

Une difficulté qui devrait s'amoinrir avec l'utilisation du fichier annuel des locaux commerciaux dès cette année.



Pour autant, certaines collectivités ont fait le choix de réaffirmer cette volonté de faire la chasse aux vitrines en bernés, et de redynamiser leurs espaces économiques, en concertation bien souvent avec les acteurs économiques locaux pour trouver un point d'équilibre.

C'est en ce sens que la CCI de Bordeaux mène des actions de réflexions autour de la vacance et les moyens à mettre en oeuvre pour réussir à réimplanter des commerces, en alliant professionnel-les et élu-e-s locaux.

D'autres collectivités optent plutôt pour une majoration au maximum des taux pour dissuader spéculations et désertifications comme pour Paris qui a fait le choix au premier janvier 2015, d'avoir une TFC de 20% la première année, de 30% la deuxième année et 40% à compter de la troisième année d'imposition, ou encore Saint-Renan (29) qui au premier janvier 2018 aura les taux au maximum légal.

La Métropole Européenne de Lille (MEL), suite à sa fusion avec la communauté de communes des WEPPES, a quant à elle, délibéré une nouvelle fois pour instaurer sur tout le territoire de MEL la taxe sur les friches commerciales (qui existait depuis le 21 juin 2013). Ainsi à compter du premier janvier 2018, la taxe sera appliquée sur tout le territoire avec les taux suivants : 10% la première année, de 15% la deuxième année et de 20% à partir de la troisième année. Un choix que Le Marsan Agglomération a aussi fait au premier janvier 2015.

Ainsi, aujourd'hui, grâce à l'article 76 de la loi de finances rectificative de 2016, rédigé à l'article L135 b du LPF, l'administration fiscale doit transmettre gratuitement aux collectivités territoriales et aux EPCI à fiscalité propre le fichier annuel des locaux commerciaux et professionnels qui n'ont pas fait l'objet d'une imposition à la cotisation foncière des entreprises.

Dès lors, les collectivités peuvent se saisir pleinement de cette taxe sur les friches commerciales pour dissuader la vacance et encourager le tissu économique local au travers l'affectation de cette taxe dans les politiques de la ville ou dans le développement économique afin de revitaliser le cœur de ville notamment.

Ainsi, à partir de notre savoir faire, nous pouvons vous accompagner dans cette démarche pour identifier les redevables concernés et vous permettre d'optimiser cette taxe.

Références :

- *Articles 1388, 1400, 1530 du Code général des impôts.*
- *Article L135 b du Livre de procédure fiscal.*
- *Article 36 nonies de la loi de finances rectificative de 2006.*
- *Article 83 de la loi de finances de 2013.*
- *Article 76 de la loi de finances rectificative de 2016.*
- *Rapport d'information du Sénat datant du 1er octobre 2013 « Les outils fonciers des collectivités locales : comment renforcer des dispositifs encore trop méconnus ? ».*
- *Rapport de l'Inspection Générale des Finances en date de juillet 2016 : « La revitalisation commerciale des centre-villes ».*

