

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-50-20-14/06/2023

Date de publication : 14/06/2023

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition -
Détermination de la valeur locative cadastrale - Établissements
industriels - Méthodes d'évaluation**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés bâties
Titre 2 : Base d'imposition
Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale
Section 5 : Établissements industriels
Sous-section 2 : Méthodes d'évaluation

Sommaire :

- I. Application de la méthode comptable aux établissements industriels
 - A. Nature des immobilisations à prendre en compte
 - 1. Terrains (aménagements amortissables exclus)
 - 2. Constructions
 - a. Bâtiments
 - b. Installations foncières
 - c. Aménagements amortissables apportés aux terrains
 - B. Condition tenant à l'inscription des biens à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant, soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI
 - 1. Inscription des biens à l'actif du bilan du propriétaire ou de l'exploitant
 - 2. Assujettissement du propriétaire ou de l'exploitant aux obligations de l'article 53 A du CGI
 - a. Contribuables concernés par cette obligation
 - b. Exclusions
 - C. Condition tenant à l'inscription des biens à l'actif du bilan d'une entreprise ayant pour principale activité la location de biens fonciers industriels
 - D. Cas particuliers
 - 1. Constructions sur sol d'autrui
 - 2. Conséquences des opérations de cession
- II. Application des méthodes d'évaluation des locaux professionnels aux établissements industriels
- III. Exceptions aux règles générales de détermination de la méthode d'évaluation des locaux industriels
 - A. Locaux industriels utilisés par des entreprises artisanales

1. Qualification du local en établissement industriel
 2. Affectation exclusive du local à une activité artisanale
 3. Mise à la disposition du local à une entreprise artisanale immatriculée au registre national des entreprises
 - a. Entreprises immatriculées de plein droit et à titre obligatoire
 - b. Entreprises immatriculées à titre facultatif
 - c. Entreprises radiées ou susceptibles de l'être ou qui cessent d'être inscrites au RNE
- B. Locaux industriels comprenant des équipements souterrains indissociables des casiers des installations de stockage de déchets non dangereux soumises à autorisation

Actualité liée : 14/06/2023 : IF - TFB - Définition des établissements industriels - Dispositif de lissage de la valeur locative - Cas d'exclusion de l'évaluation par méthode comptable (loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, art. 103 ; loi n° 2018-1317 du 29 décembre 2018 de finances pour 2019, art. 156 ; loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16 ; loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, art. 29 et 132) - Jurisprudences

1

La valeur locative des établissements industriels peut être déterminée :

- soit d'après la méthode générale, dite méthode comptable ([code général des impôts \(CGI\)](#), art. [1499](#), [CGI](#), art. [1499-0 A](#) et [CGI](#), art. [1499 A](#)) ;
- soit d'après les méthodes applicables aux locaux professionnels ([CGI](#), art. [1498](#)).

Il résulte des dispositions du II de l'[article 1500 du CGI](#) que les bâtiments et terrains industriels sont évalués selon la méthode comptable :

- lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis aux obligations définies à l'[article 53 A du CGI](#) ;
- ou, lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan d'une entreprise qui a pour activité la location de ces biens industriels.

I. Application de la méthode comptable aux établissements industriels

A. Nature des immobilisations à prendre en compte

1. Terrains (aménagement amortissables exclus)

10

Ces immobilisations comprennent :

- les sols de constructions et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions ([CGI, art. 1381, 4°](#)) ;
- les sols des installations exonérées de la taxe foncière en application du 11° de l'[article 1382 du CGI](#) ;
- les terrains non cultivés, affectés à usage industriel tels que les chantiers, lieux de dépôts des matériels, matières premières, marchandises et produits finis, aires de stationnement et, d'une façon générale, tous les terrains affectés à l'exploitation.

Pour l'évaluation, les terrains considérés sont pris avec leurs aménagements (travaux de nivellement et de remblaiement, travaux de viabilité, etc.).

En revanche, restent en dehors de ces immobilisations les sols et dépendances non bâties des maisons d'habitation et des locaux commerciaux utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale distincte de l'activité industrielle (il s'agit notamment des magasins de vente au détail), puisqu'ils sont compris dans l'évaluation de ces derniers, de même que les terrains (jardins, terrains d'agrément, parcelles en friche, réserves foncières, etc.) qui sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

2. Constructions

20

Par « constructions », il convient d'entendre ici les immobilisations, autres que les sols et terrains, passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Cette rubrique comprend les bâtiments proprement dits, les installations foncières et les aménagements amortissables apportés aux terrains.

a. Bâtiments

30

Il s'agit de toutes les constructions fixées au sol qui servent à abriter des personnes ou des biens : ateliers, bureaux, entrepôts, hangars, etc. Ces constructions s'entendent, non seulement des fondations et de leurs appuis, des murs, des planchers, des toitures, mais également des aménagements faisant corps avec eux.

Remarque : Restent en dehors de ces immobilisations les bâtiments qui, bien que situés dans l'enceinte de l'établissement, ne peuvent être considérés comme affectés à l'exploitation. Il en est ainsi des locaux affectés à l'exercice d'une activité commerciale distincte de l'activité industrielle (magasins de vente au détail, etc.). Même lorsqu'ils font partie intégrante des autres bâtiments, ces locaux sont considérés distinctement et évalués suivant les règles prévues pour les biens de même nature. En revanche, les locaux d'habitation concourant à l'exploitation, tels le logement du gardien, sont retenus ([CE, décision du 21 mai 2014, n° 365751, ECLI:FR:CESSR:2014:365751.20140521](#)).

b. Installations foncières

40

Il s'agit, en application des 1° et 2° de l'[article 1381 du CGI](#), des installations foncières imposables à la TFPB, qui comprennent :

- d'une part, les installations destinées à abriter des biens ou à stocker des produits (exemples : réservoirs, cuves, silos, trémies, gazomètres, châteaux d'eau, etc.) ainsi que les ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions, tels que, notamment, les cheminées d'usine, les réfrigérants atmosphériques, les formes de radoub, les ouvrages servant de support aux moyens matériels d'exploitation ;
- d'autre part, les ouvrages d'art et voies de communication, c'est-à-dire les constructions destinées à assurer les communications sur tout type de voies (ponts, quais, viaducs, conduites forcées, voies ferrées, routes, pistes, etc.) ainsi que les chutes aménagées avec leurs ouvrages de génie civil. En revanche, restent soumis à la TFPNB les chemins de fer d'intérêt général, d'intérêt local et les tramways (voies ferrées principales de circulation et dépendances nécessaires exclusivement) ainsi que les canaux de navigation.

c. Aménagements amortissables apportés aux terrains

50

Ces aménagements sont définis par la jurisprudence (CE, décision du 4 décembre 1931, n° 13932 à 13934 et n° 15431, RO 5737 15^{ème} volume, 1933 p. 571). Il s'agit des aménagements qui se déprécient du fait de l'usage et du temps et qui, n'ayant pas à figurer dans la valeur d'origine du terrain, ont dû être portés à un compte d'immobilisations amortissables. Ils sont assimilés à des installations foncières et sont évalués, non comme les terrains qui les supportent, mais comme les constructions.

B. Condition tenant à l'inscription des biens à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant, soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI

1. Inscription des biens à l'actif du bilan du propriétaire ou de l'exploitant

60

Les bâtiments et terrains industriels doivent être inscrits à l'actif du bilan soit de leur propriétaire, soit de leur exploitant en tant qu'immobilisations corporelles.

Remarque : Les biens inscrits à l'actif en tant qu'immobilisations incorporelles ne sont pas retenus. Tel peut être le cas lorsque les redevances versées au titre d'un contrat de bail emphytéotique sont comptabilisées en immobilisations incorporelles.

70

S'agissant des terrains de carrière, la réglementation relative au plan comptable général (PCG) a été modifiée par le [règlement n° 2014-05 de l'autorité des normes comptables du 2 octobre 2014 relatif à la comptabilisation des terrains de carrières et des redevances de forage - PDF \(206 Ko\)](#). Jusqu'alors comptabilisés en totalité dans l'actif immobilisé, ces terrains doivent désormais être décomposés en deux éléments : d'une part, les matériaux à extraire (gisements) qui répondent à la définition d'un

stock de la catégorie « Matière première » comptabilisée dans le compte 31 et, d'autre part, le terrain de carrières résiduel (tréfonds) qui répond à la définition d'une immobilisation corporelle de la catégorie « Terrains de carrière » comptabilisée dans le compte 2114. Le règlement précise par ailleurs qu'à la date d'acquisition, le prix d'acquisition du terrain de carrière doit être ventilé entre la valeur attribuable aux matériaux à extraire (gisement) et la valeur attribuable au terrain de carrière résiduel (tréfonds).

Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de cette nouvelle norme (exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015), seule la valeur attribuée par l'entreprise au tréfonds doit être retenue comme prix de revient pour le calcul de la valeur locative foncière imposable.

80

Lorsque les biens visés sont exploités par le propriétaire, la condition d'inscription à l'actif du bilan s'apprécie par rapport à sa situation.

90

Lorsque le propriétaire n'exploite pas lui-même son bien, la condition d'inscription à l'actif du bilan peut être satisfaite soit par le propriétaire, soit par l'exploitant.

Cette situation se rencontre notamment en présence d'installations affectées à un service public (installations aéroportuaires, installations de production et de distribution d'eau potable, etc.) appartenant à une collectivité publique (État, collectivités territoriales, etc.) et mises à la disposition d'une personne morale délégataire dans le cadre d'un contrat de concession. Dans ce cas, en application de l'article 621-8 du [règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général - PDF \(2,04 Mo\)](#), le concessionnaire doit inscrire les biens exploités à l'actif de son bilan.

En revanche, dans le cas d'un service public exploité sous forme de régie intéressée, le régisseur ne peut pas inscrire le bien exploité à son actif dès lors que, sur le plan comptable (Bulletin CNC n° 86, 1991), le contrat est traité comme un contrat de mandat.

Dans ces conditions, l'évaluation des biens mis en régie doit donc être opérée par application de la méthode tarifaire ([CE, décision du 28 février 2007, n° 279624, SA Saur France](#)) sous réserve de l'application de la méthode prévue au I de l'[article 1501 du CGI](#) pour les biens acquis ou créés avant le 1^{er} janvier 1974.

100

La condition d'inscription à l'actif du bilan est considérée comme satisfaite dès lors que le propriétaire ou l'exploitant a l'obligation, au regard des règles comptables, d'inscrire les biens à l'actif de son bilan, que cette obligation ait été respectée ou non.

En effet, le Conseil d'État a jugé ([CE, décision du 24 février 2017, n° 394158, société Aéroports du Grand Ouest, ECLI:FR:CECHR:2017:394158.20170224](#)) que, dans l'hypothèse où l'absence d'inscription des immobilisations industrielles à l'actif du bilan du propriétaire ou de l'exploitant procède d'une méconnaissance, par celui-ci, de ses obligations comptables, l'administration est fondée à corriger de cette omission les éléments déclarés en application des dispositions de l'article 53 A du CGI, puis à établir la taxe foncière selon les règles fixées à l'article 1499 du CGI.

110

La circonstance qu'une immobilisation totalement amortie ne comporte plus qu'une valeur comptable nette nulle ne saurait conduire à considérer qu'elle n'est plus inscrite à l'actif du bilan.

2. Assujettissement du propriétaire ou de l'exploitant aux obligations de l'article 53 A du CGI

120

Cette seconde sous-condition doit être appréciée au regard de la personne qui a inscrit les terrains et bâtiments industriels à l'actif de son bilan. Il est rappelé que la nature industrielle ou commerciale de l'activité du contribuable ayant inscrit ces immobilisations industrielles à son actif est ici sans influence.

130

L'article 54 du CGI fait obligation aux contribuables mentionnés à l'article 53 A du CGI de présenter une comptabilité commerciale complète comportant notamment un bilan faisant état des immobilisations corporelles.

a. Contribuables concernés par cette obligation

140

Les contribuables concernés par les obligations prévues à l'article 53 A du CGI sont ceux qui sont soumis à l'impôt sur les bénéfices (impôt sur le revenu, pour les titulaires de bénéfices industriels et commerciaux et les titulaires de bénéfices agricoles, ou impôt sur les sociétés) selon un régime réel d'imposition.

Il en est ainsi d'une société civile immobilière (SCI) qui opte pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés et entre dans le champ d'application de l'article 53 A du CGI.

Par conséquent, un immeuble inscrit au bilan d'une SCI propriétaire d'un établissement industriel ayant opté pour l'impôt sur les sociétés doit être évalué selon la méthode comptable, et ce même si l'immeuble est loué nu par la SCI et que les aménagements y sont réalisés par le locataire.

Dès lors que le propriétaire ou l'exploitant des bâtiments et terrains industriels est soumis aux obligations déclaratives définies à l'article 53 A du CGI et que ces immobilisations figurent à l'actif de son bilan, leur valeur locative est établie selon les règles fixées à l'article 1499 du CGI, sans que puisse y faire obstacle la circonstance que ce propriétaire ou cet exploitant ne serait pas une entreprise industrielle ou commerciale (CE, décision du 28 mai 2014, n° 372249, SCI Paint, ECLI:FR:CESSR:2014:372249.20140528).

La différence de traitement relevant d'un changement de méthode d'évaluation prévu par l'article 1500 du CGI procède, non de la loi elle-même, mais de l'exercice par le contribuable d'un choix. Il en résulte que l'article 1500 du CGI ne saurait être regardé, en ce qu'il conduit, pour les sociétés ayant fait un choix conduisant à un changement de méthode, à déterminer la valeur locative des immeubles assujettis à la TFPB selon les règles fixées à l'article 1499 du CGI, comme portant atteinte au principe

d'égalité devant les charges publiques (CE, QPC, 22 juillet 2020, n° 441060, SARL Clorteam, ECLI:FR:CECHS:2020:441060.20200722).

b. Exclusions

150

Ne sont pas concernés par les obligations définies à l'article 53 A du CGI les exploitants relevant du régime des micro-entreprises prévu à l'article 50-0 du CGI.

À cet égard, une option éventuelle pour un régime de bénéfice réel reste sans incidence sur l'application de la méthode comptable, dès lors que l'entreprise relève normalement du régime des micro-entreprises.

C. Condition tenant à l'inscription des biens à l'actif du bilan d'une entreprise ayant pour principale activité la location de biens fonciers industriels

160

La méthode comptable d'évaluation de la valeur locative foncière prévue à l'article 1499 du CGI est également à employer pour les bâtiments et terrains industriels qui sont inscrits à l'actif du bilan d'une entreprise ayant pour principale activité la location de tels biens (CGI, art. 1500, 2°). Cette règle s'applique donc pour la détermination des bases retenues pour les impositions de TFPB, de cotisation foncière des entreprises et de taxes annexes assises sur les mêmes bases au titre des années 2017 et suivantes.

Il est précisé que tous les bâtiments et terrains industriels répondant à cette condition doivent désormais être évalués selon la méthode comptable, qu'ils aient été acquis (ou créés) avant ou après le 1^{er} janvier 2017.

170

Sont concernées par cette condition les entreprises de toute forme (sociétés commerciales, sociétés civiles, notamment immobilières, entreprises individuelles, établissements publics, etc.), dès lors :

- qu'elles doivent, conformément aux obligations comptables auxquelles elles sont soumises, inscrire à l'actif de leur bilan les immobilisations industrielles à évaluer (il est rappelé que, dans ce cas, est sans incidence l'effectivité ou non de l'inscription à l'actif ; pour plus de précisions sur ce point, il convient de se reporter au I-B-2 § 120) ;
- et que la location de bâtiments ou de terrains industriels constitue leur activité principale. Le caractère principal de l'activité de location est avéré lorsque le chiffre d'affaires ou les recettes y afférentes (loyers et compléments de loyer éventuels) représentent plus de 50 % du chiffre d'affaires ou des recettes totales de l'entreprise.

Ces dispositions visent principalement les sociétés civiles immobilières non assujetties à l'impôt sur les sociétés, dont les biens immeubles à caractère industriel n'entraient pas dans le champ de

l'évaluation selon la méthode comptable en raison du non-assujettissement des sociétés aux obligations définies à l'[article 53 A du CGI](#), mais qui ont l'obligation d'établir annuellement un bilan au titre de l'[article L. 612-1 du code de commerce \(C. com\)](#) et de l'[article R. 612-1 du C. com](#).

L'obligation de tenir une comptabilité s'impose à une SCI :

- soit en raison de ses statuts ;
- soit en raison de sa taille. Il en est ainsi lorsqu'à la clôture de son exercice, elle répond à au moins deux des trois conditions suivantes : elle dépasse le seuil de 50 salariés, réalise un chiffre d'affaires de plus de 3,1 millions d'euros ou le total de son bilan dépasse 1,55 million d'euros (C. com., art. L. 612-1) ;
- soit lorsque l'un de ses associés est une personne soumise à l'impôt sur les sociétés ou une entreprise relevant des bénéfices industriels et commerciaux ou agricoles.

En effet, aux termes du I de l'[article 238 bis K du CGI](#), lorsque des droits dans une société ou un groupement mentionnés à l'[article 8 du CGI](#), à l'[article 8 quinquies du CGI](#), de l'[article 239 quater du CGI](#) à l'[article 239 quater D du CGI](#) sont inscrits à l'actif d'une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole imposable à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits.

À cet égard, le d du I de l'[article 46 C de l'annexe III au CGI](#) précise que les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies à l'[article 38 de l'annexe III au CGI](#) et de l'[article 39 de l'annexe III au CGI](#).

La détermination de la quote-part de résultats correspondant aux droits d'une entreprise ou société membre de la SCI doit ainsi être déterminée selon les règles propres à l'entreprise membre ([II-A-1-b-1° § 130 du BOI-BIC-BASE-10-20-10](#)).

Si l'associé est soumis à l'impôt sur les sociétés, la SCI doit nécessairement tenir une comptabilité afin d'être en mesure de fournir les documents justifiant cette quote-part.

D. Cas particuliers

1. Constructions sur sol d'autrui

180

Les principes de détermination du propriétaire de constructions édifiées sur sol d'autrui sont exposés au [V § 150 à 180 du BOI-IF-TFB-10-20-10](#).

190

Les constructions édifiées sur sol d'autrui par le locataire du terrain sont la propriété temporaire de celui-ci ([CE, décision du 24 février 2017, n° 387972, ECLI:FR:CECHR:2017:387972.20170224](#)). Les

constructions, agencements et installations réalisées doivent être inscrites, s'il y a lieu, au bilan du locataire au compte 214 - Constructions sur sol d'autrui.

En conséquence, un bâtiment industriel construit sur sol d'autrui est à évaluer selon la méthode comptable si la personne qui doit l'inscrire à l'actif de son bilan est soumise aux obligations définies à l'article 53 A du CGI ou a pour activité principale la location de bâtiments ou de terrains industriels.

200

Par ailleurs, les valeurs locatives des terrains et bâtiments d'un établissement industriel peuvent être déterminées selon des règles d'évaluation différentes lorsqu'ils appartiennent à des propriétaires différents qui ne sont pas astreints aux mêmes obligations de tenir une comptabilité, conformément aux dispositions de l'article 53 A du CGI, et ce bien qu'ils soient destinés à une même utilisation.

Si, en application de l'article 1500 du CGI, les terrains d'un établissement industriel appartenant à une entreprise qui n'est pas astreinte aux obligations de tenir une comptabilité, conformément aux dispositions de l'article 53 A du CGI, sont évalués dans les conditions prévues à l'article 1498 du CGI, les autres bâtiments et installations de l'établissement, s'ils appartiennent à une entreprise astreinte aux obligations définies à l'article 53 A du CGI, doivent être évalués selon la méthode comptable prévue à l'article 1499 du CGI, alors même qu'ils forment avec les terrains une propriété destinée à une même utilisation, au sens de l'articles 1494 du CGI et de l'article 324 A de l'annexe III au CGI (CE, décision du 1^{er} juin 2016, n° 382330, Société Laffort Œnologie, ECLI:FR:CECHR:2016:382330.20160601).

Toutefois, quand le redevable de la taxe foncière au titre du terrain et le redevable de la taxe foncière au titre du bâtiment sont identiques, la méthode comptable doit être appliquée aux terrains et bâtiments industriels.

2. Conséquences des opérations de cession

210

Si le cédant est soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI ou a pour activité principale la location d'immeubles industriels et que le cessionnaire n'est pas soumis à ces obligations et n'a pas pour activité principale la location de tels immeubles, les biens cédés doivent faire l'objet d'une nouvelle évaluation selon l'une des méthodes définies à l'article 1498 du CGI (II § 250 et suivants).

220

Il convient également de procéder à une nouvelle évaluation, mais selon la méthode comptable :

- si le cédant n'est pas soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI et n'a pas pour activité principale la location d'immeubles industriels ;
- et si le cessionnaire est soumis à ces dispositions ou a pour activité principale la location d'immeubles industriels.

230

Enfin, si le cédant, comme le cessionnaire, est soumis aux obligations définies à l'article 53 A du CGI ou a pour activité principale la location d'immeubles industriels, la cession conduit également à une nouvelle évaluation des biens cédés, mais sans changement de méthode (comptable).

240

En fonction de la situation du cédant et du cessionnaire au regard des conditions énoncées aux 1° et 2° du II de l'article 1500 du CGI, le régime applicable est le suivant :

Régime applicable en fonction de la situation du cédant et du cessionnaire au regard des 1° et 2° de l'article 1500 du CGI

Cédant soumis aux obligations de l'article 53 A du CGI	Activité principale du cédant : location d'immeubles industriels	Cessionnaire soumis aux obligations de l'article 53 A du CGI	Activité principale du cessionnaire : location d'immeubles industriels	Nouvelle évaluation (1)	Méthode applicable
Oui	Indifférent	Oui	Indifférent	Oui	(CGI, art. 1499)
Oui	Indifférent	Non	Oui	Oui	(CGI, art. 1499)
Oui	Indifférent	Non	Non	Oui	(CGI, art. 1498)
Non	Oui	Oui	Indifférent	Oui	(CGI, art. 1499)
Non	Oui	Non	Oui	Oui	(CGI, art. 1499)
Non	Oui	Non	Non	Oui	(CGI, art. 1498)
Non	Non	Oui	Indifférent	Oui	(CGI, art. 1499)
Non	Non	Non	Oui	Oui	(CGI, art. 1499)
Non	Non	Non	Non	Non	Non

(1) La nouvelle évaluation peut conduire à appliquer les dispositions de l'article 1518 B du CGI (valeur locative plancher ; BOI-IF-CFE-20-20-20-20).

II. Application des méthodes d'évaluation des locaux professionnels aux établissements industriels

250

Conformément au 3° de l'article 1500 du CGI, les méthodes d'évaluation des locaux professionnels définies à l'article 1498 du CGI s'appliquent aux terrains et constructions constituant un établissement industriel lorsque l'entité qui a inscrit les biens à l'actif de son bilan n'est pas astreinte aux obligations définies à l'article 53 A du CGI et n'est pas une entreprise ayant pour activité principale la location de tels biens.

260

La valeur locative cadastrale des locaux professionnels ne relevant pas de la méthode comptable est déterminée soit à partir des grilles tarifaires reflétant l'état du marché locatif local, soit par le recours à la méthode prévue au III de l'article 1498 du CGI.

Si ces locaux ne présentent pas de caractéristiques exceptionnelles, ils doivent être évalués par la méthode tarifaire prévue au II de l'article 1498 du CGI. Ils sont alors classés dans l'une des catégories du sous-groupe IX : carrières et établissements industriels non évalués selon la méthode comptable, prévue par l'article 310 Q de l'annexe II au CGI.

En revanche, s'ils présentent des caractéristiques exceptionnelles, ils sont classés dans la catégorie du sous-groupe X : établissements présentant des caractéristiques exceptionnelles prévue par l'article 310 Q de l'annexe II au CGI, et sont alors évalués selon la méthode prévue par le III de l'article 1498 du CGI.

III. Exceptions aux règles générales de détermination de la méthode d'évaluation des locaux industriels

A. Locaux industriels utilisés par des entreprises artisanales

270

Par exception à l'article 1500 du CGI, l'article 1499-00 A du CGI prévoit que la méthode d'évaluation par la méthode comptable ne s'applique pas à la détermination de la valeur locative des biens dont disposent les entreprises qui remplissent les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

La valeur locative de ces biens, relevant d'établissements qui demeurent qualifiés d'industriels, est déterminée en application des méthodes prévues pour les locaux professionnels (II § 260).

280

Pour bénéficier de ce changement de méthode d'évaluation de sa valeur locative, le local doit respecter trois conditions :

- être un local qualifié d'établissement industriel au sens de l'article 1500 du CGI (BOI-IF-TFB-20-10-50-10) ;
- être affecté exclusivement à une activité artisanale exercée par une entreprise artisanale au sens de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 ;
- être sous le contrôle de l'entreprise artisanale qui l'occupe, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Remarque : Dans le cas où le changement de méthode d'évaluation provoque une différence de valeur locative de plus de 30 %, l'entreprise pourra bénéficier du dispositif de lissage prévu à l'article 1518 A sexies du CGI (BOI-IF-TFB-20-20-10-35).

1. Qualification du local en établissement industriel

290

L'article 1499-00 A du CGI ne trouve à s'appliquer qu'aux locaux qui sont qualifiés d'établissement industriel au sens de l'article 1500 du CGI.

Remarque : Il est rappelé que ces dispositions ont pour seul effet d'écarter l'application de la méthode d'évaluation comptable au local, non de le requalifier de « local professionnel ».

300

Tous les locaux revêtant un caractère industriel et utilisés par une entreprise artisanale pour son activité sont concernés, que le local soit utilisé par l'exploitant autorisé à occuper le local ou par le propriétaire exploitant.

Pour plus de détails concernant la définition des terrains et bâtiments industriels, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-20-10-50-10](#).

2. Affectation exclusive du local à une activité artisanale

310

Le local doit être exclusivement affecté à l'activité artisanale. Si le local revêtant un caractère industriel est utilisé, même à titre accessoire, pour l'exercice d'une activité qui ne relève pas du champ de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, cette règle ne s'applique pas. Toutefois, le local d'une entreprise exerçant à titre accessoire une activité artisanale sera dans le champ de cette mesure s'il est exclusivement affecté à cette activité artisanale et sous réserve que l'entreprise soit effectivement artisanale au sens de cet article.

Exemple : Soit un bâtiment constitué de deux locaux individualisés qui présentent tous deux le caractère d'établissement industriel au sens foncier et sont occupés par le même exploitant. Dans le premier local, l'exploitant exerce une activité industrielle et, dans le second local, il exerce une activité artisanale à titre secondaire. Dans ce cas, s'il remplit les autres conditions, le second local, bien que toujours qualifié d'établissement industriel au sens foncier, il sera évalué selon la méthode prévue à l'article 1498 du CGI.

À l'inverse si ce même bâtiment, revêtant toujours un caractère industriel au sens foncier, se compose d'un seul local au sens de l'article 1494 du CGI, qui abrite indistinctement une activité industrielle et une activité artisanale (qu'elle soit exercée à titre principal ou à titre secondaire), il reste évalué selon les règles prévues par l'article 1500 du CGI, et l'article 1499-00 A du CGI ne peut pas s'appliquer.

3. Mise à la disposition du local à une entreprise artisanale immatriculée au registre national des entreprises

320

Les locaux revêtant un caractère industriel affectés à l'activité artisanale doivent être à la disposition d'une entreprise qui remplit les conditions prévues à l'[article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996](#).

330

La notion de disposition s'entend non seulement des locaux dont l'entreprise artisanale est propriétaire, mais aussi de ceux qu'elle l'occupe, par exemple en vertu d'un contrat de location ou de sous-location.

340

En application du premier alinéa du I de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, relèvent du secteur des métiers et de l'artisanat les personnes immatriculées en tant que telles au registre national des entreprises (RNE). Dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, le [décret n° 98-247 du 2 avril 1998 modifié relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers](#) fixe les conditions dérogatoires dans lesquelles les personnes physiques ou morales peuvent également relever du secteur des métiers et de l'artisanat.

La mesure s'appliquera si l'entreprise remplit les conditions d'inscription au RNE, qu'elle y soit ou non effectivement inscrite.

En pratique, dès lors que l'entreprise est effectivement inscrite au RNE, les conditions mentionnées à l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 seront présumées respectées, en particulier celle tenant à l'effectif de l'entreprise ou au diplôme.

a. Entreprises immatriculées de plein droit et à titre obligatoire

350

Doivent être immatriculées au RNE en tant que relevant du secteur des métiers et de l'artisanat les personnes physiques et les personnes morales qui emploient moins de onze salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie par le [décret n° 98-247 du 2 avril 1998 modifié relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers](#).

Toutes les entreprises qui sont régulièrement inscrites au RNE à ce titre, ainsi que celles qui doivent y être inscrites, sont incluses dans le champ de la mesure.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IF-AUT-20](#).

Remarque : L'[ordonnance n° 2021-1189 du 15 septembre 2021 portant création du Registre national des entreprises](#) a créé le registre national des entreprises qui se substitue à compter du 1^{er} janvier 2023 au registre national du commerce et des sociétés et au répertoire des métiers.

b. Entreprises immatriculées à titre facultatif

360

Les dispositions prévues par l'[article 1499-00 A du CGI](#) s'appliquent également aux entreprises :

- immatriculées au RNE dont l'effectif atteint ou dépasse onze salariés, tout en demeurant inférieur à deux cent cinquante salariés ;
- qui emploient au moins onze salariés et moins de cent salariés et qui reprennent un fonds précédemment exploité par une personne immatriculée ;

Remarque : La [loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises \(loi PACTE\)](#) a substitué aux différents centres de formalités des entreprises un guichet unique électronique auprès duquel les entreprises doivent déposer leur dossier de création et de modification ou de cessation d'activité à compter du 1^{er} janvier 2023.

c. Entreprises radiées ou susceptibles de l'être ou qui cessent d'être inscrites au RNE

370

Les entreprises ayant fait l'objet d'une radiation ou celles qui sont susceptibles de l'être en application des conditions prévues à l'[article L. 123-45 du code de commerce](#), à l'[article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996](#), au I de l'[article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996](#) et à l'[article 21 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996](#) ne peuvent plus bénéficier des dispositions de l'[article 1499-00 A du CGI](#).

B. Locaux industriels comprenant des équipements souterrains indissociables des casiers des installations de stockage de déchets non dangereux soumises à autorisation

380

L'[article 121 la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#) a exclu de l'application de la méthode dite « comptable » les équipements indissociables des installations de stockage des déchets lorsque ces installations ont cessé de produire des revenus provenant de leur enfouissement ([CGI, art., 1499-00 A](#)). Ces installations, aussi dénommées « casiers », continuent d'être exploitées commercialement pour l'extraction de biogaz et de lixiviats pendant plusieurs années une fois l'enfouissement des déchets opéré.

L'[article 132 de la loi n° 2020-1721 du 28 décembre 2020 de finances pour 2021](#) a modifié les modalités d'application de cette exception. Depuis le 1^{er} janvier 2021, la méthode comptable ne s'applique plus à la détermination de la valeur locative des propriétés ou fractions de propriété comprenant des équipements souterrains indissociables des casiers des installations de stockage de déchets non dangereux soumises à autorisation conformément au titre I^{er} du livre V du code de l'environnement, qui s'entend des dispositions de l'[article L. 511-1 A du code de l'environnement \(C. envir.\)](#) à l'[article L. 517-2 du C. envir.](#), à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle l'achèvement de la couverture finale du dernier casier de l'installation de stockage a été notifié par l'exploitant à l'inspection des installations classées.

390

La valeur locative de ces biens est alors déterminée par application des méthodes prévues pour les locaux professionnels à l'[article 1498 du CGI](#).

L'exclusion de la méthode comptable s'applique à l'ensemble de la propriété ou fraction de propriété, conformément au principe de l'unité d'évaluation qui régit l'évaluation foncière. Le changement de méthode d'évaluation bénéficie ainsi à tous les terrains, bâtiments et installations foncières qui concourent à l'activité de stockage des déchets post-exploitation.

Elle s'applique pour l'évaluation de la valeur locative de ces installations au titre des impositions dues à compter de la notification par l'exploitant à l'inspection des installations classées de l'achèvement de la couverture finale du casier.

400

Les propriétaires des locaux qui remplissent, au 1^{er} janvier 2020, les conditions prévues pour l'application de l'article 1499-00 A du CGI doivent avoir souscrit, avant le 1^{er} février 2021, une déclaration sur un imprimé établi par l'administration.

Remarque : Le changement de méthode d'évaluation post-exploitation entre dans le champ d'application du dispositif de lissage prévu à l'[article 1518 A sexies du CGI](#).