

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-50-30-14/06/2023

Date de publication : 14/06/2023

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition -
Détermination de la valeur locative cadastrale - Établissements
industriels - Modalités 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 3 : Modalités d'évaluation

Sommaire :

- I. Modalités d'évaluation selon la méthode comptable
 - A. Définition et détermination du prix de revient (ou valeur d'origine) des immobilisations corporelles
 - 1. Définition du prix de revient
 - 2. Particularités concernant les différentes natures de constructions
 - a. Aménagements amortissables des terrains
 - b. Bâtiments
 - 3. Détermination du prix de revient
 - B. Rectification éventuelle des données comptables
 - 1. Rectifications des erreurs commises
 - 2. Rectification du prix de revient opérée à la suite de l'intervention de l'administration ou sous le couvert d'une régularisation quelconque
 - 3. Incidence des taxes sur le chiffre d'affaires
 - 4. Incidence des mesures fiscales
 - C. Détermination de l'année d'acquisition
 - D. Réévaluation du prix de revient initial
 - 1. Réévaluation générale
 - 2. Majoration spéciale pour les sols et terrains
 - E. Cas particuliers
 - 1. Biens achetés d'occasion
 - 2. Cession ou transformation d'entreprise
 - 3. Échange d'immobilisation

4. Immobilisations sinistrées reconstituées au moyen d'indemnités de dommages de guerre et immobilisations acquises ou créées au moyen de l'achat de créances de dommages de guerre

F. Calcul de la valeur locative brute

II. Modalités d'évaluation selon les méthodes prévues pour les locaux professionnels et nouvelles obligations déclaratives

A. Modalités d'évaluation et changement de méthode d'évaluation

1. Exclusion de l'évaluation par la méthode comptable pour les locaux industriels affectés à une activité artisanale par une entreprise artisanale

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

B. Application des dispositifs d'atténuation prévus pour la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels

C. Situation en cas de changement d'occupant ou d'affectation

D. Obligations déclaratives liés au changement de méthode d'évaluation

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

Les modalités d'évaluation de la valeur locative cadastrale des établissements industriels diffèrent selon que ces derniers sont justiciables de la méthode comptable ou d'une des méthodes définies à l'article 1498 du code général des impôts (CGI).

I. Modalités d'évaluation selon la méthode comptable

5

Les modalités d'évaluation des établissements industriels relevant de la méthode comptable appellent les commentaires suivants en ce qui concerne respectivement :

- la définition et la détermination du prix de revient (ou valeur d'origine) des immobilisations corporelles ;
- la rectification éventuelle des données comptables ;
- la détermination de l'année d'acquisition ;
- la réévaluation du prix de revient ;
- les cas particuliers ;
- le calcul de la valeur locative brute.

A. Définition et détermination du prix de revient (ou valeur d'origine) des immobilisations corporelles

1. Définition du prix de revient

10

Aux termes de l'[article 324 AE de l'annexe III au CGI](#), le prix de revient visé à l'[article 1499 du CGI](#) s'entend de la valeur d'origine pour laquelle les immobilisations doivent être inscrites au bilan en conformité de l'[article 38 quinquies de l'annexe III au CGI](#).

Les immobilisations concernées s'entendent des seules immobilisations corporelles.

20

La valeur d'origine correspond :

- pour les immobilisations acquises par l'entreprise au prix réel d'achat majoré, le cas échéant, des frais accessoires (frais de transport, droits de douane, frais d'installation et de montage) mais abstraction faite des frais d'acquisition, tels que les frais d'acte ;
- pour les immobilisations apportées à l'entreprise par des tiers, à la valeur d'apport (sur ce point, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-20-10-50-40](#)) ;
- pour les immobilisations créées par l'entreprise au coût réel de production, c'est-à-dire au prix d'achat des matières ou fournitures utilisées, majoré de toutes les charges directes ou indirectes de production (la taxe d'aménagement prévue de l'[article 1635 quater A du CGI](#) à l'[article 1635 quater S du CGI](#), constitue un élément du prix de revient des bâtiments correspondants) ;
- pour les immobilisations ayant fait l'objet d'une réévaluation comptable libre, le prix de revient correspond à celui inscrit au bilan de l'entreprise avant toute réévaluation comptable librement effectuée par l'entreprise. La revalorisation libre de la valeur des immobilisations est donc sans incidence sur la détermination des valeurs locatives.

30

Les dépenses normales d'agencement, d'aménagement et d'installation sont à déclarer sous la rubrique des immobilisations qu'elles concernent.

C'est ainsi qu'il y a lieu de rattacher au prix de revient :

- pour les terrains, les dépenses d'appropriation (déblaiement, aplanissement, consolidation, assainissement, etc.) et de viabilité, à l'exception toutefois des agencements amortissables qui sont assimilés à des installations foncières et n'ont pas dès lors à être rattachés à la valeur d'origine du terrain nu ;
- pour les constructions, le coût d'acquisition et de pose des canalisations faisant corps avec la construction.

2. Particularités concernant les différentes natures de constructions

a. Aménagements amortissables des terrains

40

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.

Pour les besoins de l'évaluation, ces aménagements, tels qu'ils sont notamment définis par la jurisprudence découlant de la décision du Conseil d'État du 4 décembre 1931 (CE, décision du 4 décembre 1931, n° 13932 à 13934 et 15431, RO, 5737, 15^{ème} volume, 1933 p. 571) sont traités dans les mêmes conditions que les constructions, il importe donc peu que les voies et réseaux divers par exemple, soient déclarés pour leur prix de revient sous le compte « constructions » ou sous le compte « agencement, aménagements, installations ».

b. Bâtiments

50

Les bâtiments s'entendent, non seulement des fondations et de leurs appuis, des murs, des planchers, des toitures, mais également des aménagements faisant corps avec eux.

La ventilation comptable du coût global des constructions entre divers comptes (« bâtiments » et « agencements, aménagements, installations ») que les entreprises ont pu opérer pour la détermination de leurs résultats n'a pas lieu d'être maintenue pour le calcul de leur valeur locative.

Ainsi, lorsque des aménagements faisant corps avec la construction ont été effectués par le propriétaire de ladite construction, ils sont évalués globalement avec cette dernière.

3. Détermination du prix de revient

60

Lorsqu'il ne résulte pas des énonciations du bilan, le prix de revient est déterminé, comme le prévoit l'[article 324 AF de l'annexe III au CGI](#), à partir de tous documents comptables ou autres pièces justificatives et, à défaut, par voie d'évaluation, sous réserve du droit de contrôle de l'administration.

B. Rectification éventuelle des données comptables

70

Pour dégager le prix de revient réel des immobilisations, il est parfois nécessaire de faire subir à la valeur déclarée des corrections diverses.

1. Rectifications des erreurs commises

80

Elles conduisent à des réfections qui peuvent affecter la valeur comptable :

- en plus : rétablissement au compte « constructions » des frais d'installations afférents à des bâtiments et qui ont été passés en frais généraux ;
- en moins : réduction de la valeur d'origine d'un bâtiment qui n'a pas été diminuée à la suite d'une démolition partielle.

2. Rectification du prix de revient opérée à la suite de l'intervention de l'administration ou sous le couvert d'une régularisation quelconque

90

Cette rectification doit entrer en ligne de compte dans la détermination du prix de revient.

3. Incidence des taxes sur le chiffre d'affaires

100

Les acquisitions antérieures à 1954 ont été comptabilisées pour leur prix de revient, taxes sur le chiffre d'affaires incluses. En revanche, celles postérieures à cette date sont inscrites sous déduction, de tout ou partie, selon le cas, de la taxe sur la valeur ajoutée (ou des taxes à la production) que le contribuable a la possibilité de récupérer. Ce sont ces valeurs qui doivent être indiquées ([CGI, ann. III, art. 324 AE, al. 2](#)).

4. Incidence des mesures fiscales

110

En application du troisième alinéa de l'[article 324 AE de l'annexe III au CGI](#), la valeur d'origine à prendre en considération est le prix de revient intégral, avant application des déductions exceptionnelles et des amortissements spéciaux autorisés en matière fiscale. La même règle s'applique aux immobilisations partiellement réévaluées ou amorties en tout ou en partie ([CGI, ann. III, art. 324 AE, al. 4](#)).

C. Détermination de l'année d'acquisition

120

La valeur d'origine est, pour les immobilisations antérieures à 1959, revalorisée par application d'un coefficient de réévaluation variable suivant la date d'acquisition ou de création.

Le premier alinéa de l'[article 324 AG de l'annexe III au CGI](#) dispose que l'année à retenir pour dégager le prix de revient est celle de la création ou de l'acquisition de l'immobilisation.

L'année de création ou d'acquisition est, en règle générale, celle au cours de laquelle la comptabilité a enregistré pour la première fois, soit le transfert de la propriété de l'immobilisation à l'entreprise, soit l'existence de cette immobilisation si celle-ci a été créée par l'entreprise elle-même. En cas de difficultés, il y a lieu de rechercher la date à laquelle, d'après les principes du droit privé, l'entreprise est effectivement devenue propriétaire de l'élément considéré. C'est ainsi qu'il convient de retenir :

- l'année de l'acquisition et non celle de la mise en service, pour les immobilisations conservées en stock ou en réserve préalablement à leur utilisation par l'entreprise ;
- l'année de l'achèvement d'un immeuble et non la date du marché de construction.

130

Lorsque l'exercice comptable ne coïncide pas avec l'année civile et que la date exacte de l'acquisition ou de la création n'est pas connue, l'année à retenir est celle de la clôture dudit exercice (CGI, ann. III, art. 324 AG, al. 2).

140

Dans le cas où les entreprises se trouvent dans l'impossibilité d'identifier l'année d'acquisition de certaines immobilisations, par suite, par exemple, de la disparition de documents comptables, il y a lieu de retenir la période au cours de laquelle les immobilisations ont été acquises (exemple : 1940 à 1942).

Il en est de même pour les immobilisations édifiées ou créées par les entreprises lorsque cette construction ou cette création s'est étendue sur plusieurs années et qu'une ventilation année par année des dépenses engagées ne peut être effectuée.

Le coefficient de réévaluation est alors déterminé conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 324 AG de l'annexe III au CGI, en divisant le total des coefficients afférents aux années comprises dans ladite période par le nombre de ces années.

D. Réévaluation du prix de revient initial

1. Réévaluation générale

150

Les prix de revient des diverses immobilisations imposables des établissements industriels acquises ou créées avant le 1^{er} janvier 1959, sont réévalués en fonction de la date d'entrée desdits biens dans l'actif, à l'aide des coefficients de révision des bilans visés à l'article 21 de l'annexe III au CGI (CGI, art. 1499, al. 1).

Tableau des coefficients de révision avant le 1er janvier 1959

Années	Coefficients	Années	Coefficients	Années	Coefficients
1914 et antérieures	243	1930	44,6	1946	5,1
1915	170,1	1931	48,6	1947	4

Années	Coefficients	Années	Coefficients	Années	Coefficients
1916	129,6	1932	56,8	1948	2,3
1917	89,1	1933	62,4	1949	1,9
1918	72,9	1934	64,8	1950	1,6
1919	70,4	1935	72,9	1951	1,25
1920	48,6	1936	60,8	1952	1,15
1921	72,9	1937	43	1953	1,20
1922	78,5	1938	38	1954	1,25
1923	60,8	1939	36,5	1955	1,25
1924	51,8	1940	29,3	1956	1,20
1925	46,1	1941	26,8	1957	1,15
1926	35,5	1942	24,3	1958	1,05
1927	38,9	1943	17,8	1959	1
1928	38,9	1944	16,3		
1929	39,6	1945	8,1		

Les immobilisations acquises depuis le 1^{er} juillet 1959 sont retenues pour leur prix de revient réel.

160

La réévaluation des immobilisations non amortissables et amortissables, prévue par l'[article 61 de la loi n° 76-1232 du 29 décembre 1976 de finances pour 1977](#) et l'[article 69 de la loi n° 77-1467 du 30 décembre 1977 de finances pour 1978](#), n'a pas d'effet sur l'assiette des impôts locaux.

De même, la revalorisation comptable libre de l'actif immobilisé est sans conséquence sur les valeurs locatives servant de base pour le calcul des taxes ayant une assise foncière (taxe foncière et cotisation foncière des entreprises).

2. Majoration spéciale pour les sols et terrains

170

Pour tenir compte de la hausse des prix des terrains, le prix de ces immobilisations reçoit, outre l'application éventuelle du coefficient de revalorisation des bilans ([I-D-1 § 150](#)), une majoration de 3 % pour chaque année écoulée depuis leur entrée dans le patrimoine du propriétaire jusqu'au 1^{er} janvier 1970 ([CGI, art. 1499, al. 2](#)).

180

Exemple 1 : Terrain acquis le 2 février 1910, moyennant 10 000 ancien francs (AF) :

- nombre d'années écoulées au 1^{er} janvier 1970 : 59 ;
- majoration : $3 \% \times 59 = 177 \%$.

Prix de revient majoré : $10\,000 + (10\,000 \times 177) / 100 = 27\,700$ AF.

Prix de revient actualisé : $27\,700 \text{ AF} \times 243 = 67\,311 \text{ F}$, soit 10 261 €.

190

Exemple 2 : Terrain acquis le 30 juillet 1962.

Prix de revient 80 000 F :

- nombre d'années écoulées au 1^{er} janvier 1970 : 7 ;
- majoration : $3 \% \times 7 = 21 \%$.

Prix de revient majoré : $80\,000 + (80\,000 \times 21) / 100 = 96\,800$ F, soit 14 757 €.

Le terrain ayant été acquis postérieurement au 1^{er} janvier 1959, son prix de revient n'est pas actualisé à l'aide des coefficients de révision des bilans.

E. Cas particuliers

1. Biens achetés d'occasion

200

Pour les biens achetés d'occasion, le prix de revient s'entend du prix payé par l'acquéreur, autrement dit de la valeur qui doit normalement figurer dans la comptabilité de celui-ci.

Corrélativement, l'année d'acquisition est celle de l'entrée de ces biens dans l'actif de l'entreprise cessionnaire.

2. Cession ou transformation d'entreprise

210

En cas de cession d'entreprise, il y a lieu, en principe, de retenir le prix d'acquisition payé par le cessionnaire.

De même, en cas de fusion de sociétés ou d'apports d'éléments d'actif, c'est la valeur d'apport qui doit être retenue pour la détermination de la valeur locative, que l'entreprise ait ou non bénéficié des dispositions de l'[article 210 du CGI](#) et de l'[article 210 A du CGI](#), sauf à tenir compte de la valeur locative plancher instituée par l'[article 1499 A du CGI](#) et par l'[article 1518 B du CGI](#).

En revanche, lorsqu'il y a transformation ou changement de forme de société n'entraînant pas création d'une personne morale nouveau du point de vue fiscal, il convient de se reporter à l'année et

au prix de revient qui figurent dans les écritures de la société primitive.

De même, les immobilisations faisant partie d'une exploitation transmise à titre gratuit dans le cadre des dispositions de l'[article 41 du CGI](#), sont prises en compte pour leur prix et à la date d'acquisition par l'ancien exploitant. Ce prix doit d'ailleurs avoir été repris sans modification dans la comptabilité du nouvel exploitant.

3. Échange d'immobilisation

220

Il convient de retenir l'année de l'opération et la valeur pour laquelle l'immobilisation reçue en échange a été inscrite en comptabilité.

4. Immobilisations sinistrées reconstituées au moyen d'indemnités de dommages de guerre et immobilisations acquises ou créées au moyen de l'achat de créances de dommages de guerre

230

Pour les immobilisations sinistrées reconstituées au moyen d'indemnités de dommages de guerre, il est fait état de l'année et du montant total des coûts de reconstruction.

En ce qui concerne, les immobilisations acquises ou créées au moyen de l'achat de créances de dommages de guerre, il y a lieu de prendre en considération l'année de l'acquisition ou de la création. Le prix de revient est constitué par le coût réel des immobilisations et non par le montant des créances acquises.

F. Calcul de la valeur locative brute

240

Les établissements industriels dont les immobilisations corporelles relèvent de la méthode comptable sont évalués à partir des données du bilan de l'entreprise.

250

La valeur locative des immobilisations industrielles passibles de la TFPB est déterminée en appliquant au prix de revient de leurs différents éléments, revalorisé à l'aide des coefficients prévus à l'[article 21 de l'annexe III au CGI](#), les taux d'intérêts, prévus à l'[article 1499 du CGI](#), égaux à :

- 4 % pour les terrains et les sols ;
- 6 % pour les constructions et installations soumises à la TFPB.

Remarque : La valeur locative des constructions et installations foncières fait l'objet d'un abattement de 25 % ou de 33,33 % selon que le bien a été acquis ou créé avant le 1^{er} janvier 1976 ou à partir de cette date ([BOI-IF-TFB-20-10-50-40](#)).

II. Modalités d'évaluation selon les méthodes prévues pour les locaux professionnels et nouvelles obligations déclaratives

A. Modalités d'évaluation et changement de méthode d'évaluation

1. Exclusion de l'évaluation par la méthode comptable pour les locaux industriels affectés à une activité artisanale par une entreprise artisanale

260

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [III-A § 270 à 370 du BOI-IF-TFB-20-10-50-20](#).

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

270

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [III-B § 380 à 400 du BOI-IF-TFB-20-10-50-20](#).

B. Application des dispositifs d'atténuation prévus pour la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels

280

La valeur locative des locaux qui bénéficient de l'exclusion de l'application de la méthode comptable est corrigée par le coefficient de neutralisation prévu par le I de l'[article 1518 A quinquies du CGI](#).

290

Le dispositif dit de « planchonnement » de la valeur locative prévu par le III de l'article 1518 A quinquies du CGI et le dispositif de lissage des cotisations prévu par l'[article 1518 E du CGI](#) ne concernent que les locaux industriels évalués en application de l'[article 1498 du CGI](#) au 1^{er} janvier 2017, c'est-à-dire les locaux industriels répondant au 3° du II de l'[article 1500 du CGI](#).

Ces deux dispositifs ne sont pas applicables aux locaux industriels qui étaient évalués à cette date selon la méthode comptable.

C. Situation en cas de changement d'occupant ou d'affectation

300

Lorsque l'occupant n'est plus une entreprise artisanale (y compris en cas de changement d'occupant), ou en cas d'affectation du local à une activité non artisanale, il est procédé à une nouvelle évaluation du local selon les dispositions de droit commun prévues à l'[article 1500 du CGI](#).

D. Obligations déclaratives liés au changement de méthode d'évaluation

310

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'[article 1499-00 A du CGI](#), une entreprise qui exploite un bien dont elle n'est pas propriétaire et qui remplit pour la première fois les conditions mentionnées au premier alinéa du même article en informe le propriétaire, au plus tard le 31 décembre de l'année au cours de laquelle elle respecte ces conditions.

En application des dispositions de l'[article 1406 du CGI](#), les propriétaires de locaux industriels affectés à une activité artisanale et utilisés par une entreprise artisanale qui remplit 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](#) doivent souscrire une déclaration conforme au modèle [6660-REV](#) (CERFA n° 14248), disponible en ligne sur www.impots.gouv.fr, qui précise les informations relatives à chacune de leurs propriétés, dans les 90 jours qui suivent l'information reçue de la part de l'entreprise exploitante.

320

Il doivent également attester chaque année auprès de l'administration qu'elles remplissent toujours les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996.

330

En cas de défaut de production, de retard ou d'inexactitude dans la déclaration déposée par le propriétaire ou dans l'attestation annuelle de l'exploitant, les rectifications qui en résultent font l'objet de rôles particuliers jusqu'à ce que les bases rectifiées soient prises en compte dans les rôles généraux ([CGI, art. 1508](#)).