

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

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

Date de publication : 14/06/2023

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition -
Détermination de la valeur locative cadastrale - Établissements
industriels - Définition des terrains et bâtiments industriels**

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 1 : Définition des terrains et bâtiments industriels

Sommaire :

I. Critères de qualification de bâtiments et terrains en établissement industriel

A. Bâtiments et terrains servant à l'exercice d'une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers

1. Critère de la destination à une activité de fabrication ou de transformation

2. Critère de l'importance des moyens techniques

B. Bâtiments et terrains servant à d'autres activités que la fabrication et la transformation de biens corporels mobiliers

1. Cas général

a. Activités concernées

b. Critère de l'importance des moyens techniques

c. Critère de la prépondérance du rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre

2. Cas particuliers

a. Entrepôts de stockage

1° Cas général

2° Entrepôts frigorifiques

3° Entrepôts mixtes

b. Silos

c. Data-centers

II. Absence de caractère industriel des locaux dont la valeur des installations techniques, matériels et outillages ne dépasse pas un montant de 500 000 €

- A. Installations techniques, matériels et outillages pris en compte
 - 1. Définition des installations techniques, matériels et outillages
 - 2. Installations techniques, matériels et outillages détenus par l'exploitant ou mis à sa disposition
 - a. Détention par l'exploitant ou mise à sa disposition
 - b. Détention pour une durée totale d'au moins six mois au cours de la période de référence
- B. Seuil de 500 000 € d'installations techniques, matériels et outillages
 - 1. Montant de 500 000 €
 - 2. Appréciation du franchissement du seuil
 - 3. Modalités d'information et de déclaration du dépassement du seuil
 - a. Obligations d'information du propriétaire par l'exploitant
 - b. Obligations déclaratives du propriétaire

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

En application du I de l'article 1500 du code général des impôts (CGI) revêtent un caractère industriel :

- les bâtiments et terrains servant à l'exercice d'une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers qui nécessite d'importants moyens techniques ;
- les bâtiments et terrains servant à l'exercice d'activités autres que celles de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers qui nécessitent d'importants moyens techniques lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant.

Remarque 1 : Cette définition trouve son origine dans la jurisprudence du Conseil d'État (CE, décision du 27 juillet 2005, n° 261899, Société des Pétroles Miroline).

Remarque 2 : La notion de « bâtiments et terrains industriels » s'applique de manière autonome pour les impôts fonciers.

En ce sens, CAA Lyon, arrêt du 3 mai 2018, n° 16LY02757 : la société appelante ne saurait utilement se prévaloir, pour l'application de l'article 1499 du CGI, d'interprétations données par l'administration de la notion d'établissement industriel ou d'activité industrielle au sens et pour l'application d'autres articles du code général des impôts. Il en va de même de décisions jurisprudentielles qui, si elles ont été amenées à se prononcer sur la notion d'activité industrielle ou d'établissement industriel au sens d'autres dispositions du code général des impôts n'ont donné lieu à aucune interprétation de cette notion au sens de l'article 1499 du CGI.

À compter du 1^{er} janvier 2020, lorsque la valeur des installations techniques, matériels et outillages présents dans les bâtiments ou sur les terrains et destinés à l'activité ne dépasse pas la somme de 500 000 €, ces bâtiments et terrains ne revêtent pas un caractère industriel (CGI, art. 1500, I-B-1).

I. Critères de qualification de bâtiments et terrains en établissement industriel

A. Bâtiments et terrains servant à l'exercice d'une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers

10

En application du premier alinéa du A du I de l'[article 1500 du CGI](#), les bâtiments et terrains servant à l'exercice d'une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers n'ont le caractère d'établissement industriel au sens de l'article 1500 du CGI que lorsque l'activité réalisée nécessite d'importants moyens techniques.

1. Critère de la destination à une activité de fabrication ou de transformation

20

Les bâtiments et terrains visés au premier alinéa du A du I de l'[article 1500 du CGI](#) s'entendent des usines et ateliers où s'effectuent, à l'aide d'un outillage relativement important, la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation de biens corporels mobiliers. Il s'agit notamment d'usines et industries lourdes (métallurgie, automobile, etc.), d'ateliers de manufacture (menuiseries, etc.), d'installations de production ou de transformation d'énergie (installations hydroélectriques, centrales nucléaires, incinérateurs, etc.), d'alvéoles d'enfouissement des déchets (avec extraction du biogaz) ou encore d'installations de production de denrées alimentaires (abattoirs, presses, etc.).

Il n'est pas nécessaire ici que la transformation présente un caractère substantiel (CE, décision du 22 septembre 2014, n° 367204, Société Cinq GE, ECLI:FR:CESSR:2014:367204.20140922).

Remarque : Les critères de l'établissement industriel pour l'application de l'article 1500 du CGI sont propres à cet article. Lorsqu'il s'agit, par exemple, du champ d'application d'un dispositif d'allègement de l'impôt sur les bénéfices en faveur de l'industrie, le Conseil d'État donne de l'activité industrielle une définition plus économique, conforme à l'intention du législateur, en mettant l'accent sur l'objet de l'activité.

2. Critère de l'importance des moyens techniques

30

Le critère de l'importance des moyens techniques s'apprécie de façon quantitative et dans l'absolu, en retenant le prix de revient du bien. Les moyens techniques à considérer sont ceux qui concourent directement à l'exercice de l'activité principalement mise en œuvre dans l'établissement. En sont donc par exemple exclus les moyens afférents aux fonctions administratives (matériel et mobilier de bureau) ou aux fonctions exercées hors de l'enceinte de l'établissement (matériel de transport).

40

Ainsi, après avoir listé les moyens techniques à prendre en compte, le juge vérifie si le total de leur valeur brute comptable est importante :

- la société requérante dispose, pour son activité de fabrication, de divers outillages et, notamment, d'un pont roulant, d'un compresseur, d'un centre d'usinage, de deux chariots élévateurs, d'un compresseur hydrovane, d'une table à fermettes, d'une affûteuse, d'une machine de découpe, d'une machine d'assemblage, d'une table élévatrice et d'un chariot à butée réglable. Les locaux sont équipés d'un système d'aspiration. Ces moyens techniques, dont la valeur brute comptable s'élève à 644 691 euros (...) doivent être regardés comme importants (CE, décision du 2 février 2022, n° 443107, SARL Caillaud Bourleyre, ECLI:FR : CECHR:2022:443107:20220202) ;
- il résulte de l'instruction que la SAS LIP exerce son activité, qui doit être regardée comme une activité de fabrication de biens corporels mobiliers, dans un bâtiment d'une superficie de 1 100 m² sur deux niveaux et qu'elle utilise des installations importantes en matière d'hygiène, de ventilation et de conservation ; qu'elle dispose ainsi d'un système de climatisation et de ventilation permettant notamment le fonctionnement d'étuves et d'un réseau d'eau glycolée et utilise pour la conservation des réfrigérateurs et congélateurs reliés à un système de surveillance et d'alarme ; que l'utilisation de ces divers équipements a nécessité l'installation d'un « groupe d'eau glacée » afin d'obtenir la puissance suffisante à leur fonctionnement ; que la production en atmosphère stérile nécessite en outre l'utilisation d'enceintes et d'outillages spécifiques tels que des auto-préparateurs pour la préparation des milieux de culture, des autoclaves, un nombre important d'armoires en inox sur mesure, des chariots pour la stérilisation et un « agitateur informatique » ; que, par suite, les installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre par la SAS LIP doivent être regardés comme importants ; que la société requérante n'est dès lors pas fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Clermont-Ferrand a regardé son établissement comme revêtant un caractère industriel [...] (CE, décision du 17 juin 2015, n° 362743, Société Laboratoire interprofessionnel de production, ECLI:FR:CESSR:2015:362743.20150617).

50

La capacité de production découlant des moyens techniques fait également partie des critères d'appréciation de l'importance des moyens techniques.

Il résulte de l'instruction que la société requérante se livre, dans son établissement de Vichel-Nanteuil, à une activité de désarrêtage, de salage, de fumage, de tranchage et de mise sous vide de saumons au moyen d'un réfrigérateur de 2 mètres sur 4 pour le stockage du saumon frais, d'une chambre froide pour le stockage du saumon fumé, d'un ensemble de réfrigération des pièces de travail, d'un ensemble de panneaux isothermes, d'un revêtement spécial des sols, de deux fumoirs munis de sonde hydrométrique permettant de fumer chacun 300 kg de saumon par tranche de 8 heures, de deux fileteuses, d'une peleuse, d'une machine à trancher, d'un sécheur, d'une machine à mettre sous vide et de chariots de 26 étages ; que ces installations techniques, matériels et outillages, qui servent à la transformation des saumons, ont, à l'exception de l'année 2006 où ils ne

représentaient que 231 189 euros, été inscrits en comptabilité pour une valeur proche de 310 000 euros ; qu'il suit de là que, sans qu'il soit besoin de statuer sur le caractère prépondérant desdits matériels dans l'exercice de son activité, la SARL SAUMONERIE DE L'OURCQ n'est pas fondée à soutenir que son établissement de Vichel-Nanteuil, dont l'activité, qui consiste en la transformation de biens corporels mobiliers, nécessite d'importants moyens techniques, ne revêt pas un caractère industriel [...] (CAA Douai, arrêt du 18 février 2010, n° 08DA01106, SARL Saumonerie de l'Ourcq).

60

L'importance des moyens techniques est toujours appréciée par rapport à la nature et la spécificité de ces moyens.

Il résulte de l'instruction que l'accomplissement des tâches du personnel affecté à l'activité réalisée au sein du bâtiment y rend nécessaire la présence d'un pont roulant et de portiques roulants et de différentes machines outils, telles que des presses plieuses servant à l'ajustement de certaines pièces en vue de leur assemblage, des presses hydrauliques utilisées pour percer des trous en vue de l'assemblage, une tronçonneuse permettant la découpe des pièces métalliques, une presse à vitrer pour poser les vitres sur les châssis, ou des encocheuses pour réaliser des encoches facilitant le montage. Eu égard à la nature des installations en cause, à leur spécificité et à leur valeur, les moyens techniques que nécessite l'activité exercée dans le bâtiment doivent être regardés comme importants (CAA Lyon, arrêt du 3 mai 2018, n° 16LY02757, SAS Etablissements Devaux et Fillard).

B. Bâtiments et terrains servant à d'autres activités que la fabrication et la transformation de biens corporels mobiliers

70

En application du deuxième alinéa du A du I de l'article 1500 du CGI, les bâtiments et terrains servant à l'exercice d'une autre activité que celles qui sont visées au premier alinéa du A du I de l'article 1500 du CGI ne revêtent un caractère industriel au sens de l'article 1500 du CGI que lorsque deux critères cumulatifs sont réunis :

- le critère d'importance des moyens techniques ;
- le rôle prépondérant des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre dans l'exercice de l'activité.

1. Cas général

a. Activités concernées

80

Il peut s'agir notamment des établissements dans lesquels sont réalisées :

- soit des opérations d'extraction (carrière de pierres, par exemple) ;
- soit des opérations de manipulation de biens corporels ou des prestations de services.

90

Les activités de manipulation de biens corporels ou de prestations de services peuvent notamment concerner :

- les marchands en gros utilisant notamment des engins de levage de grande puissance tels que des grues, ponts roulants et monte-charge ou des installations de stockage de grande capacité telles que réservoirs et silos ;
- les blanchisseries automatiques, teintureries, etc. ;
- les entrepôts de stockage à sec à grande échelle, entrepôts logistiques, entrepôts réfrigérés, raffineries, etc. ;
- les « data-centers » ou « centres de données » ;
- certaines professions effectuant des opérations de préparation et de conditionnement et qui font appel à un outillage particulièrement important (marchands de vins, de carburants, de combustibles liquides en gros, etc.).

Remarque : Les exemples d'activités fournis ne sont pas exhaustifs et dépendent d'une appréciation de la situation de fait au cas par cas.

b. Critère de l'importance des moyens techniques

100

Ce critère s'analyse dans les mêmes conditions que pour les locaux abritant des activités de fabrication ou de transformation (I-A-2 § 30 à 60).

c. Critère de la prépondérance du rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre

110

Le critère de la prépondérance du rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre ne peut se réduire à une approche purement quantitative et s'apprécie au regard de la situation de fait.

À cet égard, ce n'est pas le coût financier des facteurs techniques et humains qui est décisif pour l'appréciation de ce critère, mais le poids respectif des différents facteurs de production dans le processus d'exploitation mis en œuvre dans l'établissement (CE, décision du 9 octobre 2013, n° 354632, Société Place du Marché, ECLI:FR:CESSR:2013:354632.20131009).

Le juge a ainsi estimé :

En se bornant à une appréciation quantitative des moyens techniques mis en œuvre pour juger qu'ils étaient prépondérants du seul fait que leur part s'élevait, selon les années, à un pourcentage compris entre 30 % et 60 % du prix des constructions et des terrains, sans rechercher si le rôle de ces installations techniques, matériels et outillages était prépondérant dans l'exploitation du site, la cour a entaché son arrêt d'erreur de droit (CE, décision du 5 octobre 2016, n° 381456, Société Davigel, ECLI:FR:CECHS:2016:381456.20161005).

Il a également considéré que les moyens techniques mis en œuvre pouvaient jouer un rôle prépondérant dans l'exploitation, quand bien même ils ne représenteraient pas une part prépondérante dans le total des immobilisations :

Il résulte de l'instruction que l'exploitation du transport aérien à laquelle concourent les sols, terrains, bâtiments et installations affectés à l'aéroport de Clermont-Ferrand-Aulnat nécessite la mise en œuvre d'importants moyens techniques, tels que, notamment, une piste d'une longueur de 3 015 mètres, un système d'aide à l'atterrissage et de balisage lumineux, des voies de raccordement et aires de stationnement, des réseaux d'approvisionnement en eau et kérosène, des installations de contrôle aérien, des passerelles rétractables, des escaliers mobiles, des tapis roulants pour bagages, des tracteurs pour chariots à bagages, des bus destinés au transport des passagers, des chariots élévateurs, des engins de chargement et de déchargement, des porte-conteneurs, un démarreur à air de réacteur, des dégivreuses d'avion ou des groupes électrogènes mobiles ; que ces moyens techniques, nonobstant la circonstance qu'ils ne représenteraient pas, au plan comptable, une part prépondérante du total des immobilisations servant à l'exploitation, jouent un rôle prépondérant dans la gestion des flux d'aéronefs, de passagers, de bagages et de fret assurée par l'aéroport ; que, dès lors, celui-ci présente un caractère industriel [...] (CE, décision du 7 juillet 2006, n° 286307, CCI de Clermont-Ferrand-Issoire) ;

120

Le critère de la prépondérance du rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre doit dès lors être démontré uniquement au regard du processus de production dans lesquels ils interviennent (aspect qualitatif), sans prendre en compte le rapport existant entre la valeur au bilan de la société de ces installations techniques, matériels et outillages et celle des constructions (aspect quantitatif), mais en s'appuyant sur le rendement que ces installations techniques permettent d'obtenir eu égard au personnel employé (CE, décision du 5 octobre 2016, n° 381457, Société Davigel, ECLI:FR:CECHS:2016:381457.20161005).

À titre d'illustration :

- *le juge a qualifié de prépondérant le rôle des matériels fixes et mobiles de stockage, de levage et d'emballage d'une valeur estimée à 3,3 millions d'euros installés dans un local de stockage d'une superficie de 37 000 m² (CE, décision du 10 février 2006, n° 270766, SNC Distribution Leader Price) ;*
- *il a également regardé comme prépondérant le rôle des moyens techniques permettant une manipulation entièrement informatisée et mécanisée des produits réceptionnés (CE, décision du 20 juin 2007, n° 290265, Etablissements Roger*

Rondy).

130

En cas de pluriactivité, le critère de la prépondérance du rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre s'apprécie au regard de l'activité déployée prise de manière globale, par exemple :

- dans le cas d'un établissement où étaient exercées à la fois une activité de fabrication et une activité de conception et de pose (*CE, décision du 25 juin 2018, n° 413466, SAS Loison, ECLI :FR:CECHR:2018:413466.20180625*) ;
- dans le cas d'un établissement où étaient exercées à la fois une activité de logistique et une activité administrative et de prise de commande :

En dissociant l'activité de logistique et l'activité administrative et de prise de commande, sans prendre en compte la part respective des surfaces dédiées aux deux composantes de l'activité de la société pour apprécier le caractère prépondérant des moyens techniques mis en œuvre dans l'établissement, le tribunal a commis une erreur de droit (CE, décision du 5 février 2014, n° 365583, Société JM Bruneau, ECLI:FR:CESSR:2014:365583.20140205).

2. Cas particuliers

a. Entrepôts de stockage

1° Cas général

140

Cette catégorie regroupe notamment les entrepôts de stockage à sec, frigorifiques, mixtes, ou encore de conditionnement de fruits.

Il est rappelé que le caractère industriel d'un entrepôt de stockage est une question de fait qui appelle une appréciation au cas par cas.

Pour ces établissements exerçant exclusivement une activité de stockage, l'importance des moyens techniques et la prépondérance du rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre doivent être toutes deux examinées.

Le rôle prépondérant des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre se déduit du cadencement des opérations et de l'omniprésence de l'outillage ou de l'informatique, à chacune des étapes essentielles du processus d'exploitation de l'entrepôt. Pour cela, le juge de l'impôt détermine l'origine de la capacité de ces établissements à transporter et stocker quotidiennement d'importants volumes de marchandises dans des délais restreints en recherchant si cette capacité de traitement repose sur les équipements utilisés au quotidien plutôt que sur les qualités particulières des personnels employés.

À cette fin, sont notamment pris en compte :

- l'importance de la surface de stockage au regard du nombre de salariés employés sur le site ;
- la hauteur des racks ;
- la mécanisation de l'activité (par l'utilisation de chariots élévateurs, de transpalettes, de camions, de voitures...) ;

Considérant, d'autre part, que les installations techniques, matériels et outillage sus-décrits mis en œuvre par la SAS Easydis sur son site d'Andrézieux-Bouthéon sont indispensables à l'exercice de l'activité de réception, d'entreposage et de distribution des produits d'ameublement, de gros électroménager et de matériel audiovisuel à destination des magasins du groupe Casino que gère la société requérante sur ce site ; que les conditions concrètes d'exercice de l'activité de cette plateforme logistique nécessitent la disposition d'un important volume de stockage sur des racks de grande hauteur et sur une surface importante, ainsi que le recours à des engins de levage électriques, des chariots de transport et des transpalettes ; que les installations techniques, matériels et outillages jouent par conséquent un rôle prépondérant dans l'activité de la SAS Easydis sur le site d'Andrézieux-Bouthéon, quand bien même leur mise en œuvre requiert l'intervention de personnel technique et que le coût de la masse salariale serait supérieur à celui des moyens techniques mis en œuvre [...] (CAA Lyon, arrêt du 17 octobre 2017, n° 17LY02110, SAS EASYDIS).

Remarque : Le rôle non négligeable voire indispensable des personnels ne présume pas de l'absence du caractère industriel de l'établissement au sens de l'article 1500 du CGI.

- l'automatisation de tout ou partie des opérations effectuées dans le cadre de l'activité visant à accroître significativement, par la gestion optimale des flux de marchandises, la productivité des opérations de distribution et de réapprovisionnement (par l'utilisation, par exemple, d'un système informatisé dont le rôle ne se résume pas à un simple logiciel de gestion des commandes permettant une transmission des instructions à chaque opérateur pendant le déroulement des opérations).

Considérant [...] qu'un système informatique permet de gérer les stocks de l'entrepôt, de générer les commandes aux fournisseurs nécessaires au renouvellement de marchandises, de désigner, dans un souci d'optimisation, les emplacements où devront être stockées les palettes reçues, ainsi que de centraliser et d'éditer les commandes des supermarchés ; que, dès lors, même si de nombreuses opérations sont réalisées manuellement dans cet établissement par un personnel important affecté aux opérations de manutention, et si le montant total des installations techniques, matériels et outillages ne représente que 28 % du montant total des immobilisations utilisées pour l'activité développée dans cet entrepôt, compte tenu de la nature de l'activité de l'établissement, les moyens techniques et informatiques susdécrits mis en œuvre doivent être regardés comme présentant un caractère important et comme jouant un rôle prépondérant pour mener à bien cette activité, laquelle ne pourrait être exercée dans les mêmes conditions en l'absence de tels moyens ; que, dès lors, c'est à bon droit que l'administration a estimé que les immobilisations dont la SAS ATAC a disposé à Cournon d'Auvergne présentaient un caractère industriel [...] (CAA Lyon, arrêt du 9 octobre 2012, n° 11LY01643, SAS ATAC).

2° Entrepôts frigorifiques

143

L'activité consistant à conserver dans des chambres froides des fruits et des agrumes confiés par des producteurs, en mettant en œuvre à cet effet, dans des locaux spécialement aménagés, des appareillages importants, caractérise l'activité d'un établissement industriel.

Considérant que, pour accueillir la requête à fin de décharge de la S.A. « Entrepôts frigorifiques de Cabannes », la cour administrative d'appel, après avoir relevé que cette société exerçait une activité de prestations de services consistant à conserver principalement, dans des chambres froides, des fruits et agrumes que lui confient des producteurs, et qu'à cet effet, elle mettait en œuvre, dans des locaux spécialement aménagés, des appareillages importants qui, en ce qui concerne, notamment, les installations de production de froid, concouraient de manière prépondérante à la réalisation de ces prestations, s'est fondée sur le fait qu'il n'était, toutefois, effectué dans l'établissement « ni transformation, ni conditionnement des marchandises » ; qu'en jugeant, ainsi, que l'accomplissement d'opérations de transformation ou de conditionnement pouvait, seul, caractériser l'activité d'un établissement industriel [...], la cour administrative d'appel a, comme le soutient le ministre de l'Économie, commis une erreur de droit (CE, décision du 15 octobre 1997, n° 154534, Société Entrepôts frigorifiques de Cabannes).

3° Entrepôts mixtes

147

Le rôle prépondérant installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre se déduit notamment du cadencement des opérations et de l'omniprésence de l'outillage et de l'informatique, à chacune des étapes essentielles du processus d'exploitation de l'entrepôt. Dans ces situations, le juge détermine l'origine de la capacité de ces établissements à traiter quotidiennement d'importants volumes de marchandises dans des délais restreints en recherchant si cette capacité de traitement repose sur les équipements utilisés au quotidien plutôt que sur les qualités particulières des personnels employés.

En ce sens, CAA Lyon, arrêt du 9 octobre 2012, n° 11LY01643, SAS ATAC.

b. Silos

150

Pour les bâtiments aussi, l'importance des moyens techniques et la prépondérance du rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre doivent être toutes deux examinées.

Pour juger de l'importance des moyens techniques, pourront notamment être pris en compte ceux utilisés :

- durant la phase de pesage et de séchage ;

- pour la manutention des céréales et oléagineux ;
- pour la régulation des conditions de conservation thermiques et hygrométriques.

Considérant, en premier lieu, qu'il résulte de l'instruction que les quatre silos et le séchoir à riz exploités sur le site de Vauvert nécessitent la mise en œuvre d'importants moyens techniques destinés au pesage, au séchage et à la manutention des céréales et oléagineux, ainsi qu'à la régulation de leurs conditions de conservation thermiques et hygrométriques ; que ces matériels et installations techniques jouent un rôle prépondérant dans l'activité exercée dans l'établissement appartenant à la SOCIETE COMPTOIR AGRICOLE DU LANGUEDOC ; qu'ainsi, cet établissement présente un caractère industriel [...] (CE, décision du 25 novembre 2005, n° 265489, Société Comptoir Agricole du Languedoc).

Dans le même sens : CE, décision du 3 février 2021, n° 431014, min. c/Sica Atlantique, ECLI : FR:CECHR:2021:431014.20210203, concernant des silos portuaires.

c. Data-centers

160

Les data-centers sont des centres d'hébergement physique de serveurs informatiques qui permettent le stockage et le traitement de données.

Pour qualifier l'importance des moyens techniques, doivent notamment être retenus :

- les équipements informatiques (ordinateurs, baies de stockage, etc.) ;
- les installations de sécurité (équipements de surveillance et contrôle des accès, dispositifs de lutte contre les incendies, etc.) ;
- les installations électriques (générateurs, onduleurs et équipements permettant d'assurer l'alimentation du centre avec un certain niveau de redondance : groupes électrogènes et cuves à fioul, etc.) ;
- les systèmes développés de climatisation et de ventilation pour la régulation thermique des lieux (groupes froids, accélérateurs d'air, planchers techniques, fluides caloporteurs), etc.

L'ensemble des processus d'exploitation est, en règle générale, assuré par ces moyens techniques avec un rôle limité des salariés dans l'exploitation (les employés chargés de la supervision des opérations et de la maintenance du matériel n'interviennent pas dans les processus de travail, qui sont entièrement dématérialisés). En outre, le niveau d'activité des data-centers, qui implique un fonctionnement 7j/7, 24h/24 ne peut être assuré que par la redondance et l'optimisation des équipements techniques mobilisés (alimentation électrique, connectivité réseau, etc.). Ces éléments vont dans le sens de la reconnaissance du rôle prépondérant des installations techniques mises en œuvre dans le processus d'exploitation.

Remarque : Si le caractère d'établissements industriels des data-centers suppose une appréciation de la situation de fait au cas par cas, ils devraient en règle générale remplir les deux critères précédemment exposés que sont l'importance des moyens techniques et la prépondérance du rôle des installations techniques mises en œuvre.

II. Absence de caractère industriel des locaux dont la valeur des installations techniques, matériels et outillages ne dépasse pas un montant de 500 000 €

170

À compter du 1^{er} janvier 2020, en application du I de l'[article 1500 du CGI](#), les bâtiments et terrains affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) ([CGI, art. 1447](#)) ne revêtent pas un caractère industriel lorsque la valeur des installations techniques, matériels et outillages présents et destinés à l'activité ne dépasse pas un montant de 500 000 €.

À l'inverse, le dépassement du seuil de 500 000 € ne constitue pas une présomption du caractère industriel des bâtiments et terrains. En effet, le caractère industriel des bâtiments et terrains est une question de fait qui appelle une appréciation au cas par cas. Des bâtiments et terrains seront considérés comme formant un établissement industriel uniquement s'ils répondent à la définition prévue au A du I de l'article 1500 du CGI.

A. Installations techniques, matériels et outillages pris en compte

1. Définition des installations techniques, matériels et outillages

180

Les installations techniques, matériels et outillages utilisés pour le compte de l'activité exercée dans le local comprennent notamment les installations techniques, matériels et outillages qui interviennent directement ou indirectement dans le processus de fabrication, de transformation, de manipulation de biens corporels ou de prestation de services.

190

Ces installations techniques, matériels et outillages retenus pour le calcul du seuil de 500 000 € font partie soit des immobilisations corporelles devant être inscrites dans un des comptes 211 à 218 du [plan comptable général - PDF \(2,04 Mo\)](#), si l'exploitant en est le propriétaire, soit des immobilisations corporelles mises à sa disposition.

Il s'agit, d'une part, des installations techniques, matériels et outillages proprement dits et, d'autre part, des biens d'équipement spécialisés, c'est-à-dire des immobilisations servant spécifiquement à l'exercice de l'activité professionnelle.

Remarque : Les biens d'équipement spécialisés correspondent, notamment, aux équipements et biens mobiliers exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en application du 11° de l'[article 1382 du CGI](#) ; VI § 160 à 180 du [BOI-IF-TFB-10-50-30](#)).

D'une manière générale, les installations, matériels et outillages peuvent notamment comprendre les équipements ayant pour support le bâtiment ou le terrain (par exemple, les équipements de sécurité,

de réfrigération, etc.) ainsi que les matériels et outillages mobiles utilisés dans le cadre de l'activité (réseau informatique intégré, engins de levage, etc.).

200

À titre d'illustration, ces installations, matériels et outillages peuvent correspondre à :

- des matériels industriels (notamment l'ensemble des équipements et machines utilisés pour l'extraction, la transformation, le façonnage, le conditionnement des matières ou fournitures, ou les prestations de services) ;
- des outillages industriels ;
- des agencements et aménagements des matériels et outillages industriels ;
- d'autres immobilisations corporelles, comme des installations générales, agencements, aménagements divers, certains matériels de transport, certains matériels de bureau et informatique ou certains mobiliers spécialisés.

Exemple 1 : Pour un data-center, sont considérés comme installations, matériels et outillages :

- les équipements informatiques (baies de stockage, ordinateurs, etc.) ;
- les installations électriques (générateurs, onduleurs et équipements permettant d'assurer l'alimentation du centre : groupes électrogènes et cuves à fioul) ;
- les systèmes développés de climatisation et de ventilation (groupes froids, accélérateurs d'air, planchers techniques, fluides caloporteurs).

Exemple 2 : Pour un entrepôt de stockage, sont considérés comme installations, matériels et outillages :

- les racks ;
- les engins de manutention (chariots élévateurs et transpalettes, camions de livraison, etc.) ;
- les systèmes informatiques (ordinateurs, systèmes audio en cas de guidage vocal intégré dans le processus d'exploitation, etc.).

Remarque : Les biens cités et considérés comme des installations, matériels et outillages ne sont pas exhaustifs.

2. Installations techniques, matériels et outillages détenus par l'exploitant ou mis à sa disposition

a. Détention par l'exploitant ou mise à sa disposition

210

Les installations techniques, matériels et outillages retenus pour l'appréciation du seuil de 500 000 € sont ceux dont l'exploitant a la disposition pour les besoins de l'activité réalisée.

220

Ces derniers peuvent être la propriété de l'exploitant ou mis à sa disposition à titre onéreux ou à titre gratuit (location, sous-location, concession, crédit-bail, prêt, location-gérance, gérance-mandat, etc.).

b. Détention pour une durée totale d'au moins six mois au cours de la période de référence

230

Les installations, matériels et outillages doivent avoir été détenus et présents dans le bâtiment ou sur le terrain pour une durée totale d'au moins six mois au cours de la période de référence. Cette période de référence est, selon le cas, l'année civile précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie ou, en cas de clôture d'un exercice égal à douze mois au cours de cette même année, cet exercice. La durée de détention s'apprécie à la fin de la période de référence. À cette date, le dépassement du seuil de 500 000 € est apprécié en additionnant le montant de chaque installation, matériel et outillage présent pour une durée cumulée égale ou supérieure à six mois.

B. Seuil de 500 000 € d'installations techniques, matériels et outillages

1. Montant de 500 000 €

240

Pour l'appréciation du seuil de 500 000 €, la valeur des biens définis au **II-A-1 § 180 à 200** correspond à leur prix de revient, c'est-à-dire à la valeur d'origine inscrite au bilan du propriétaire ou de l'exploitant en application des dispositions de l'[article 38 quinquies de l'annexe III au CGI](#). Lorsque ces installations, matériels et outillages font l'objet d'une location ou d'une mise à disposition gratuite, leur valeur correspond également à la valeur d'origine inscrite au bilan de l'entreprise exerçant l'activité de location ou les mettant à disposition. Si cette valeur n'est pas communiquée à l'exploitant, il doit en effectuer une estimation par tous moyens utiles.

250

En cas de crédit-bail, c'est la valeur d'origine brute totale qui doit être retenue. Si l'exploitant n'est pas soumis aux obligations déclaratives prévues par l'[article 53 A du CGI](#), il peut justifier le prix hors taxes de cette valeur par tout document utile (factures, etc.).

À défaut, il est tenu d'effectuer une estimation de cette valeur en reconstituant la valeur de marché des installations techniques, matériels et outillages à la date d'acquisition.

2. Appréciation du franchissement du seuil

260

Le franchissement des seuils peut se faire à la hausse ou à la baisse.

Le franchissement à la hausse du seuil est pris en compte lorsque ce montant est dépassé pendant chacune des trois années précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie.

Exemple : Durant une année N, l'exploitant a dépassé le montant de 500 000 €. L'année N+1, il repasse sous ce montant. Les années N+2, N+3 et N+4, il dépasse à nouveau ce montant. Le seuil est alors réputé franchi à la hausse à compter des impositions établies au titre de l'année N+5.

270

Le franchissement à la baisse du seuil est pris en compte lorsque ce montant n'est pas dépassé pendant les trois années précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie.

Exemple : Dans l'exemple prévu au **II-B-2 § 260**, si l'exploitant repasse sous le montant de 500 000 € les années N+5, N+6 et N+7, ce n'est que pour les impositions établies au titre de N+8 que le seuil sera réputé franchi à la baisse.

280

Par exception, en cas de construction nouvelle ou de début d'activité, le franchissement à la hausse du seuil l'année suivant celle de la construction nouvelle au sens de l'[article 1406 du CGI](#) ou du début d'activité est pris en compte dès les impositions établies au titre de l'année suivant celle du franchissement.

La notion de début d'activité s'entend de toute création, reprise ou changement d'activité au sens de l'[article 1478 du CGI](#), telle que commenté au [BOI-IF-CFE-20-50-10](#).

Exemple : Lorsque le bâtiment est achevé au cours de l'année N, il est évalué pour les impositions établies pour l'année N+1 en fonction de l'application des critères prévus par le I de l'[article 1500 du CGI](#) (soit en tant que local professionnel, soit en tant qu'établissement industriel). Si l'activité débute l'année N et qu'à la fin du premier exercice clos, en N+1, l'exploitant franchit à la hausse le seuil de 500 000 € d'installations et outillages, les conséquences éventuelles quant au caractère industriel du bâtiment sont prises en compte dès les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de cotisation foncière des entreprises (CFE) établies au titre de l'année N+2 ([CGI, art. 1467, al. 5](#)).

290

Le respect du seuil de 500 000 € s'apprécie pour 2020 sur la seule année 2019. Cela conduit à évaluer les bâtiments et terrains au 1^{er} janvier 2020 en fonction du seuil constaté en 2019, puis à analyser les franchissements de seuils mentionnés aux deuxième et troisième alinéas du 1 du B du I de l'article 1500 du CGI selon les valeurs des installations techniques en 2020, 2021 et 2022 pour un premier effet éventuel sur l'imposition de CFE établie au titre de 2023.

| Année | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------|--|--|--|--|---|
| Cas 1 | Établissement industriel et valeur des installations < 500 000 € | Local professionnel (CGI, art. 1498) et valeur des installations > 500 000 € | Local professionnel (CGI, art. 1498) et valeur des installations > 500 000 € | Local professionnel (CGI, art. 1498) et valeur des installations > 500 000 € | Établissement industriel ou local professionnel (*) |

| Année | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------|--|--|--|--|--------------------------------------|
| Cas 2 | Établissement industriel et valeur des installations > 500 000 € | Établissement industriel et valeur des installations < 500 000 € | Établissement industriel et valeur des installations < 500 000 € | Établissement industriel et valeur des installations < 500 000 € | Local professionnel (CGI, art. 1498) |

(*) Le dépassement du seuil de 500 000 € ne constitue pas une présomption irréfutable du caractère industriel des bâtiments et terrains. Au cas d'espèce, le raisonnement consistera à analyser si les bâtiments et terrains revêtent un caractère industriel au sens de la définition prévue au A du I de l'article 1500 du CGI et si c'est le cas, pour la CFE due au titre de 2023, la méthode d'évaluation sera la méthode comptable.

3. Modalités d'information et de déclaration du dépassement du seuil

a. Obligations d'information du propriétaire par l'exploitant

300

En cas de franchissement du seuil de 500 000 €, l'exploitant informe le propriétaire, lorsqu'il est différent, avant le 1^{er} février de l'année au cours de laquelle le seuil est franchi.

Exemple 1 : Lorsque le montant des installations techniques, matériels et outillages est dépassé trois années de suite par l'exploitant, celui-ci doit en informer le propriétaire avant le 1^{er} février de l'année qui suit, soit celle au titre de laquelle les nouvelles impositions doivent être établies.

Exemple 2 : Lors d'une création d'activité ou d'un nouveau local, lorsque ce seuil est dépassé au titre de la première période de référence, l'exploitant doit également informer le propriétaire que le seuil est franchi avant le 1^{er} février de l'année qui suit.

310

L'information du propriétaire par l'exploitant sur le franchissement du seuil à la hausse ou à la baisse s'effectue par tout moyen. Le montant des installations techniques, matériels et outillages ne doit être communiqué au propriétaire uniquement s'il est différent de celui de l'année précédente.

b. Obligations déclaratives du propriétaire

320

Lorsque le propriétaire est informé du franchissement du seuil mentionné au [II-B-2 § 260 et suivants](#), il doit en informer l'administration s'il occasionne un changement d'affectation. En effet, en application de l'[article 1406 du CGI](#), tout changement d'affectation doit être porté à la connaissance de l'administration par les propriétaires dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

330

Lorsque le seuil est franchi à la hausse, le propriétaire doit apprécier si les bâtiments et terrains revêtent un caractère industriel en application des critères définis au [I § 10 et suivants](#) et, le cas échéant, informer l'administration du changement d'affectation du local par le dépôt d'une déclaration type modèle U n° [6701](#) (CERFA n° 10516), disponible en ligne sur www.impots.gouv.fr, au service des impôts territorialement compétent afin de permettre l'évaluation du local selon la méthode comptable ([CGI, ann. III, art. 321 E](#)).

340

Lorsque le seuil est franchi à la baisse, le propriétaire doit informer l'administration du changement d'affectation en local professionnel par le dépôt d'une déclaration type n° [6660-REV](#) (CERFA n° 14248), disponible en ligne sur www.impots.gouv.fr, au service des impôts territorialement compétent, afin de permettre l'évaluation du local selon les modalités prévues par l'[article 1498 du CGI](#).