

Généralités sur la contribution économique locale sur la valeur locative et son application sur les immeubles acquis par les banques par le biais du mécanisme de réalisation de garantie

La contribution économique locale assise sur la valeur locative (CEL/VL) a été introduite dans le Code Général des Impôts (CGI) par la loi 2018-10 du 30 mars 2018 puis modifiée par les dispositions fiscales portant loi de finances initiale 2021.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CEL VL

La contribution économique locale sur la valeur locative (CEL/VL) est assise sur la valeur locative des locaux servant à l'exercice des professions imposables.

LES LOCAUX IMPOSABLES

La CEL VL s'applique, au regard des dispositions de l'article 329 - 1 du CGI à la valeur locative des « **locaux, installations et agencements assimilables à des constructions, ainsi que les terrains inscrits à l'actif du bilan du contribuable ou pris en location, à l'exclusion de la partie des locaux et des appartements servant de logement ou d'habitation (...)** ».

Les locaux, installations, agencements et terrains inscrits à l'actif du bilan du contribuable, lorsqu'ils sont donnés en location pour un usage professionnel ne sont soumis à la contribution sur la valeur locative qu'entre les mains du locataire ou preneur.

Cependant, l'entreprise titulaire des actifs reste assujettie à la déclaration de la contribution foncière des propriétés bâties (CFPB) au taux de 5%. Cette disposition a été introduite par la loi de finances initiale de 2021.

Dans un souci de rationalisation et de simplification, les locaux et installations commerciales ou industrielles inscrits à l'actif du bilan du redevable à la CEL ne sont plus recherchés en paiement de la contribution foncière des propriétés bâties.

II. LA DETERMINATION DE L'ASSIETTE DE LA CEL VL

L'assiette de la CEL VL est constituée de la base imposable appliquée au taux en fonction de la nature des immobilisations détenues ou des loyers perçus par le contribuable.

A. LA BASE IMPOSABLE

La base imposable de la CEL VL est déterminée selon les modalités ci-après :

- Pour les locaux et installations commerciales ou industrielles inscrits à l'actif du bilan du contribuable, la valeur locative est égale à 7% du prix de revient des locaux en cause, y compris le terrain et les agencements et installations s'incorporant à la construction.
- Pour les locaux pris en location, la valeur locative est égale au montant du loyer facturé. Toutefois, la valeur locative à soumettre à la contribution ne peut être inférieure à celle obtenue en comparaison avec des locaux dont le loyer aura été régulièrement constaté ou est notoirement connu. Si cette valeur est connue du contribuable et qu'elle est supérieure au loyer facturé, celui-ci devra en mentionner le montant sur sa déclaration.

A défaut, la base déclarée est rectifiée par l'Administration suivant la procédure contradictoire ;

- Pour les locaux mis à disposition, la valeur locative réelle constitue la base imposable ; elle est déterminée par comparaison ou, faute d'éléments comparables, par la méthode prévue à l'article 291 du présent Code.
- **NB : A noter que cette méthode d'évaluation prévaut sur celle du prix de revient des immobilisations pour les entités disposant des actifs inscrits à leurs bilans et qui perçoivent des loyers en même temps.**

B. LE TAUX

- Le taux d'imposition applicable aux locaux loués ou occupés à titre gratuit est fixé à 15%
- Pour les locaux, terrains et installations inscrit à l'actif du bilan du contribuable, le taux est fixé à 20%.

C. COLLECTIVITE BENEFICIAIRE

La CEL VL assise sur la valeur locative est collectée au profit de la collectivité territoriale du lieu de situation de l'immeuble.

En vue de l'établissement de la CEL VL, le redevable a l'obligation de déposer, au plus tard, le 31 janvier de l'année d'imposition, une déclaration sur un formulaire mis à disposition par l'administration fiscale.

POINT PARTICULIER POUR LES BANQUES

Dans la pratique, les clients des banques sont souvent amenés à donner en garantie des biens immobiliers en contrepartie des crédits que les banques leur accordent.

Ainsi, en cas de défaillance des clients et après plusieurs relances infructueuses, celles-ci acquièrent ces immeubles par le biais du mécanisme de réalisation de garantie.

Après acquisitions, elles les passent en immobilisation dans un compte 4541 : Terrains ou bâtiments acquis par réalisation de garantie.

Aujourd'hui, beaucoup de banques font l'objet de redressement à cause de la non-soumission de ces immobilisations d'une part à la CEL/VL et d'autre part à la CFPB/CFPNB et à la surtaxe immobilière, au motif qu'il s'agit de parties non affectées à leur exploitation et, de ce fait, non imposables à la CEL VL.

Les dispositions de l'article 321 suivant lesquelles la contribution économique locale comprend une contribution assise sur la valeur des locaux servant à l'exercice des professions imposables ne peuvent être interprétées comme excluant du champ d'application dudit impôt les immeubles donnés en location et figurant au bilan d'une banque, a fortiori lorsque l'article 322 du CGI suivant ne les énumère pas au chapitre des biens exonérés.

NB : Si l'immobilisation est inscrite à l'actif et utilisée par la banque elle-même, elle est comprise dans la base de la CEL VL au taux de 20%.

Par ailleurs, si l'immobilisation est inscrite à l'actif mais non utilisée ou donnée en location, seule la CFPB ou CFPNB est due au taux de 5%.

La seule inscription de l'immobilisation à l'actif du bilan emporte taxation de celle-ci qu'elle soit utilisée ou non.