

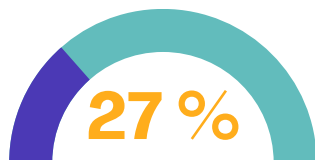
La répercussion de la TFPB sur le locataire par le bailleur commercial :

- Une injustice fiscale
- Une charge qui progresse 2x plus vite que les loyers commerciaux



LA TFPB EN CHIFFRES*

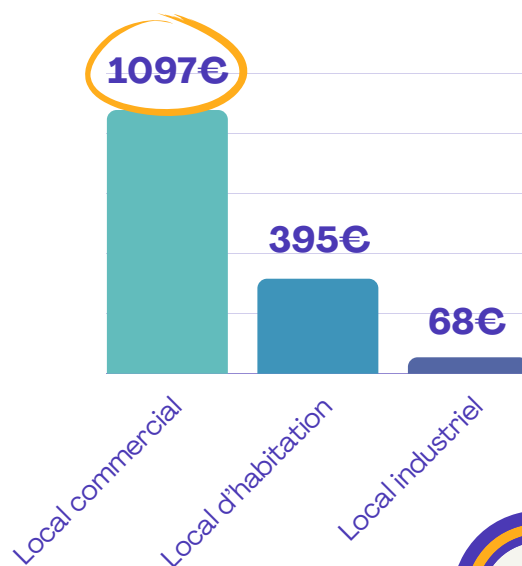
Part des locaux commerciaux dans le total des biens immobiliers soumis à TFPB



Part de TFPB acquittée



MONTANT MÉDIAN DE LA TFPB ACQUITTÉE EN 2021* :



*Source : DGFIP Statistiques – Juillet 2022

DE 2010 À 2020 :

Augmentation moyenne de la TFPB :

+ 27,9%

Augmentation moyenne de l'ILC
(Indice des Loyers Commerciaux)

+ 14,6%



03 Proposition d'amendement**04** Témoignages de nos adhérents**05** Objectifs et impacts**06****Les TPE dans la tourmente**

- *Un climat des affaires fortement dégradé*
- *Des difficultés de trésorerie persistantes*
- *Une déprise des commerces de proximité en hausse constante*

7,7Mds€ de capacités d'investissement à recouvrer**Une mesure de justice fiscale susceptible de répondre à la problématique de la forte hausse des loyers des baux commerciaux renouvelés et nouveaux**

- *La taxe foncière indexée sur les loyers : la double peine pour les locataires*
- *Une incitation à des augmentations de loyers mesurées pour les bailleurs*
- *Les activités d'ores et déjà largement contributrices directes du financement des collectivités locales*

07**Un dispositif neutre pour l'État et les collectivités locales****Le plafonnement de l'ILC : un dispositif transitoire bienvenu qui ne tient pas compte de la taxe foncière comme partie intégrante du coût de location**

- *Le loyer commercial : premier poste de dépense contrainte*
- *Plafonnement de l'ILC : un dispositif transitoire*
- *Une minoration des coûts locatifs à prolonger sur le long terme par une action législative concernant la répercussion sur les locataires de la taxe foncière due par le bailleur*

ARTICLE XX N°
ASSEMBLÉE NATIONALE
Date

Projet de loi de finances pour 2023

AMENDEMENT N o

présenté par

APRÈS L'ARTICLE XX, insérer l'article suivant :

La rédaction du premier alinéa de l'Article L 145-40-2 du code de commerce est ainsi modifiée :
« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, **à l'exception de la taxe foncière du local loué qui reste à la charge exclusive du bailleur.** Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par dérogation au droit commun, les baux commerciaux et professionnels mettent le plus souvent à la charge du locataire le paiement de la taxe foncière en principe due par le bailleur et propriétaire des locaux loués. Cette pratique a pour effet de renchérir de 10% à 15% le prix de loyers déjà jugés élevés.

Ce surcoût tend à croître au constat que la taxe foncière a augmenté en moyenne en France deux fois plus vite que l'indice des loyers commerciaux entre 2010 et 2020.

De plus, par cette pratique, le locataire subit désormais une double peine. En effet, puisque la taxe foncière des locaux commerciaux et professionnels est calculée sur la base des valeurs locatives réelles depuis 2017, une augmentation des loyers entraîne une augmentation mécanique de la taxe foncière.

Enfin, la taxe foncière est appelée à connaître de fortes augmentations à compter de 2026, lors de la pleine mise en œuvre de la revue des valeurs locatives.

Cet amendement vise donc à supprimer cette répercussion subie par le locataire commercial.

Chrystelle Robin, gérante d'une salle de sport

Encore une taxe qui pénalise les petits entrepreneurs... les propriétaires sont bien contents de l'inclure dans le bail... c'est une lourde charge.. pour ma part 3058 euros TTC pour 2020 alors que j'ai eu une fermeture administrative de 6 mois... taille du local : 1000m2

Joelle Leblond Champ, commerçante (prêt-à-porter)

C'est inacceptable cette taxe foncière réglée par des locataires , pourtant la propriétaire de mon local est venue la réclamer.

Val De Belfort, commerçante (alimentaire)

Locataire, je viens de régler cette taxe au propriétaire des locaux que j'occupe. Et pourtant, ce n'est pas le moment. Supprimer le droit de répercuter la taxe foncière sur les locataires serait aussi une très belle avancée.

Jean-Michel Toussard, restaurateur

C'est intolérable de répercuter la taxe foncière au locataire il faut arrêter ça.



Objectifs poursuivis

- Application de la règle fiscale générale, sans dérogation.
- Frein à la hausse des loyers des baux renouvelés.
- Dynamisation des commerces de proximité, quelle que soit leur taille.

Impact juridique

L'interdiction de répercussion du paiement de la taxe foncière sur le locataire commercial ne pourra disposer que pour l'avenir, à savoir les baux renouvelés et nouveaux.

Les baux en cours ne pourront être concernés.

Il convient d'apporter une précision à l'article L 145-40-2 du code de commerce, ainsi qu'une modification, par décret, à l'article R 145-35 du même code.

Notons que la TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères), acquittée en même temps que la taxe foncière, devra rester à la charge du locataire. Il s'agit en effet d'un service dont il bénéficie directement dans le cadre de son exploitation.

Impact pour les entreprises

L'impact est neutre pour les entreprises exerçant leur activité au sein de locaux dont elles sont propriétaires, directement ou indirectement sous forme de SCI.

L'impact est positif à terme pour les locataires de locaux commerciaux. Selon une enquête du SDI de juin 2022, près de 80% des artisans, commerçants et professionnels libéraux sont locataires. Cette situation se rencontre notamment dans les centres-villes.

Concernant les bailleurs, l'impact est neutre à court et moyen terme, négatif à long terme (cf impact sur la formation des prix).

Impact sur la formation des prix

- À court et moyen terme

Les baux en cours ne sont pas modifiés.

Il ne fait pour autant aucun doute que les bailleurs intégreront le coût de la taxe foncière dans les loyers des baux nouveaux et renouvelés.

- À long terme

Au constat que la taxe foncière a augmenté deux fois plus vite que l'ILC entre 2010 et 2020, le prix des loyers commerciaux sera inférieur à ce qu'il serait en l'absence de prise en charge par le seul propriétaire du paiement de la taxe foncière.

La modification envisagée anticipe les conséquences de la mise en œuvre en 2026 de la réforme des bases de calcul de la taxe foncière qui tiendra notamment compte, pour l'ensemble des biens (habitations, commerciaux, industriels) de la valeur locative réelle et mènera en conséquence à une augmentation de cette taxe comme source essentielle de financement des collectivités locales. Les bailleurs seront ainsi incités à modérer la charge de loyers au constat de sa corrélation avec la taxe foncière.

Impact pour l'État et les collectivités locales

Néant.



Les TPE dans la tourmente

Un climat des affaires fortement dégradé

Depuis plus de deux années, le climat des affaires est particulièrement sombre pour les artisans, commerçants, professionnels libéraux et dirigeants de TPE. Selon les statistiques de la BDF concernant les défaillances d'entreprises, à fin juillet 2022, le segment des TPE avait d'ores et déjà retrouvé le niveau de défaillances constaté en 2019, lorsque ce taux reste encore inférieur de 33% en moyenne pour l'ensemble des entreprises.

Des difficultés de trésorerie persistantes

Les difficultés de trésorerie, point de fragilité traditionnel des TPE, sont amplifiées par l'augmentation des charges fixes (énergie, matières premières, salaires,...), dont des charges nouvelles (remboursement des PGE et dettes URSSAF reportées) dans un contexte de baisse de la consommation.

Une déprise des commerces de proximité en hausse constante

Ajoutons à ce constat celui de la déprise des commerces de proximité marquée depuis plus de 10 ans, lequel conduit à la paupérisation des centres des villes grandes et moyennes.

Ce sont aujourd'hui en moyenne un local commercial sur dix qui sont « à louer ».

7,7Mds€ de capacités d'investissement à recouvrer

Selon la DGFIP, une telle mesure permettrait aux entreprises commerciales dans leur ensemble de recouvrer jusqu'à 7,7Mds€ de capacités d'investissement, dont 2,9Mds€ pour les magasins et autres lieux de vente, les activités artisanales et de bureau.

Une mesure de justice fiscale susceptible de répondre à la problématique de la forte hausse des loyers des baux commerciaux renouvelés et nouveaux

La taxe foncière indexée sur les loyers : la double peine pour les locataires

Une telle mesure serait d'autant plus justifiée que la taxe foncière des locaux professionnels est désormais notamment fonction des loyers moyens constatés pour des locaux de mêmes caractéristiques et secteurs locatifs.

Ainsi, le locataire subit actuellement la double peine de voir l'évolution de la taxe foncière qu'il acquitte en lieu et place du propriétaire indexée sur le montant des loyers fixés par ledit propriétaire.

Une incitation à des augmentations de loyers mesurées pour les bailleurs

Le paiement de la taxe foncière par le seul propriétaire serait ainsi susceptible de répondre à l'inflation des prix des loyers commerciaux considérée comme l'une des causes de centres-villes affectés, en moyenne, d'un local commercial sur dix inoccupé.

Les activités d'ores et déjà largement contributrices directes du financement des collectivités locales

Notons enfin que chaque activité est directement redevable de différentes contributions et taxes locales (CFE, CVAE, TLPE, TEOM, REOM,...) sans devoir y ajouter la taxe foncière fiscalement à la charge du seul propriétaire.

Sur la seule part de la taxe foncière, les activités commerciales représentent 63% des recettes mais seulement 27% des locaux soumis à TFPB.



Un dispositif neutre pour l'État et les collectivités locales

La taxe foncière est en tout état de cause acquittée par le propriétaire des lieux auprès des services fiscaux. Sa répercussion sur le locataire est affaire de droit privé.

Le dispositif ne nécessite en conséquence aucune ligne budgétaire pour l'État et est neutre pour les finances des collectivités locales bénéficiaires.

Le plafonnement de l'ILC : un dispositif transitoire bienvenu qui ne tient pas compte de la taxe foncière comme partie intégrante du coût de location

Le loyer commercial : premier poste de dépense contrainte

Le loyer commercial figure parmi les postes les plus importants des charges fixes. Il représente jusqu'à 20% du chiffre d'affaires. Pour autant, le coût net d'occupation d'un bâtiment commercial doit aussi intégrer la taxe foncière, due par le propriétaire mais le plus souvent inscrite dans les baux comme charge récupérable.

Plafonnement de l'ILC : un dispositif transitoire

Un premier pas dans la prise en compte du loyer comme charge fixe prépondérante a été franchi à l'occasion de la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Ainsi, l'augmentation de l'ILC a fait l'objet d'un plafonnement à hauteur de 3,5% pour une durée d'un an.

Une minoration des coûts locatifs à prolonger sur le long terme par une action législative concernant la répercussion sur les locataires de la taxe foncière due par le bailleur

Ce dispositif transitoire doit permettre d'organiser la fin d'une exception fiscale qui autorise les bailleurs commerciaux à répercuter sur les locataires la charge de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) qu'ils sont légalement tenus d'acquitter en leur qualité de propriétaires des locaux.

Le montant médian de la taxe foncière pour un local commercial est de 1097€, soit 10% à 15% du montant d'un loyer.





Syndicat des indépendants et des TPE

RETROUVEZ L'ACTUALITÉ DU SDI EN DIRECT SUR NOS RÉSEAUX SOCIAUX :



@SDI_fr



SDI Syndicat des Indépendants et des TPE



@sdi_syndicat_des_independants



sdi-pme.fr

Contact : Jean-Guilhem DARRÉ / Délégué Général

06.16.33.46.45

jean-guilhem.darre@sdi-pme.fr