

Dernière mise à jour le 11 septembre 2017

# SCI non soumises à l'IS : nouvelle modalité d'évaluation des biens industriels

Pour les impositions établies au titre de l'année 2017, les biens fonciers industriels figurant au bilan d'une entreprise ayant pour activité principale la location de ces immeubles doivent désormais être ...

## Sommaire

- Biens immobiliers industriels : méthode d'évaluation
- Extension du champ d'application de la méthode comptable aux SCI à l'IR

Pour les impositions établies au titre de l'année 2017, les biens fonciers industriels figurant au bilan d'une entreprise ayant pour activité principale la location de ces immeubles doivent désormais être évalués selon la méthode comptable. Les SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) sont particulièrement concernées par cette mesure. L'administration fiscale vient de mettre sa documentation à jour (actualité BOFiP du 6 septembre 2017).

## Biens immobiliers industriels : méthode d'évaluation

Pour la taxe foncière et la cotisation foncière des entreprises (CFE), la valeur locative des établissements industriels peut être déterminée :

- soit d'après la méthode générale, dite méthode comptable (article 1499 du CGI) qui consiste à retenir le prix de revient du bien (valeur d'origine)
- soit d'après la méthode particulière (article 1498 du CGI) prévue pour les locaux commerciaux et biens divers, qui consiste à retenir la valeur locative cadastrale à partir du bail, pour les biens donnés en locations à des conditions de prix normales.

La méthode comptable est retenue pour les bâtiments et terrains industriels figurant à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et soumis à l'obligation de produire une déclaration de résultats.

## Extension du champ d'application de la méthode comptable aux SCI à l'IR

L'article 97 de la loi de finances rectificative pour 2016 élargit à compter des impositions établies au titre de 2017, l'application de la méthode comptable aux biens fonciers industriels figurant à l'actif du bilan d'une entreprise qui a pour principale activité, la location de ce type de biens.

L'activité principale de location est retenue lorsque le chiffre d'affaires de cette activité (loyers et compléments de loyer éventuels) représente plus de 50 % du chiffre d'affaires de l'entreprise. Cette nouvelle condition s'applique, quelle que soit la forme de l'entreprise (sociétés commerciales, sociétés civiles, entreprises individuelles).

Dans les faits, ce sont surtout les SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont les biens immeubles industriels n'entraient pas jusqu'en 2016 dans le champ d'application de l'évaluation selon la méthode comptable et qui ont l'obligation d'établir un bilan qui sont concernées. À compter des impositions de 2017, les SCI non soumises à l'IS remplissant au moins 2 des 3 conditions suivantes sont concernées par cette nouvelle méthode :

- effectif supérieur à 50 salariés

- chiffre d'affaires supérieur à 3,1 millions €
- total de bilan supérieur à 1,55 millions €.

L'administration fiscale vient de préciser dans sa doctrine que ces entreprises devaient déclarer avant le 31 décembre 2017 auprès des services fiscaux en charge des impôts fonciers, le prix de revient de leurs biens fonciers industriels à évaluer selon la méthode comptable. Cette nouvelle base servira pour le calcul de la CFE et de la taxe foncière dès les impositions de 2017.

Extrait BOFiP, BOI-IF-TFB-20-10-50-20, §83 et 87 , actualité du 6 septembre 2017

§ 83 À compter des impositions établies au titre de 2017, 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 taxe foncière sur les propriétés bâties, 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 nouvelle condition doivent désormais être évalués selon la méthode comptable, qu'ils aient été acquis (ou créés) avant ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

§ 87 Les entreprises concernées par cette nouvelle condition sont invitées à déclarer, avant le 31 décembre 2017, auprès du service en charge des impôts fonciers, le prix de revient de leurs biens fonciers industriels à évaluer selon la méthode comptable.