

Dernière mise à jour le 07 mai 2024

Taxe foncière : conditions d'application des coefficients de pondération de superficie

Dans une récente décision, le Conseil d'État s'est prononcé sur l'application, au titre de la taxe foncière, de coefficients de pondération sur les superficies non couvertes ou sous auvent dans ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- La détermination de la valeur locative
- Les faits
- La décision du Conseil d'État

Contexte de l'affaire

Dans une récente décision, le Conseil d'État s'est prononcé sur l'application, au titre de la taxe foncière, de coefficients de pondération sur les superficies non couvertes ou sous auvent dans un magasin de bricolage (Conseil d'État, 26 avril 2024, n°476025).

La détermination de la valeur locative

Selon l'article 1498 du CGI, la valeur locative, qui sert de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la CFE (cotisation foncière des entreprises) est égale à la surface pondérée multipliée par un tarif au mètre carré.

La surface pondérée d'un local est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties, réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives. Le coefficient appliqué est ainsi de 0,5 pour une partie couverte et de 0,2 dans le cas contraire (article 324 Z du CGI). Ces coefficients s'appliquent aux parties ayant une valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale.

Les faits

Dans l'affaire dans laquelle le Conseil d'État a récemment eu à se prononcer, une société est imposée à la taxe foncière sur les propriétés bâties à raison d'un magasin de grande surface, loué à une enseigne de bricolage. La zone louée comprend une surface de vente close et couverte de 9.000 m², une surface de vente extérieure non couverte (« cour des matériaux ») de 2.400 m² et une surface de vente extérieure sous auvent de 1.156 m².

L'administration fiscale a rejeté la demande du propriétaire de bénéficier d'un coefficient de pondération de 0,5 pour les surfaces extérieures de vente sous auvent et de 0,2 pour les surfaces de vente non couvertes. Le tribunal administratif d'Amiens rejette également la demande de la société. Cette dernière se pourvoit en cassation devant le Conseil d'État.

La décision du Conseil d'État

Dans sa décision rendue le 26 avril, le Conseil d'État a estimé que pour le calcul de la valeur locative d'une propriété bâtie, les coefficients de pondération de superficie n'étaient pas applicables aux surfaces utilisées pour une activité correspondant à l'affectation principale de ce local, appréciée au regard de la catégorie dans laquelle il est classé.

En effet, les parties du local en litige (zone extérieure non couverte et sous auvent) sont accessibles au public et affectées à

la vente, de sorte que leur utilisation correspond à l'affectation principale de ce local, classé dans la catégorie " magasins de très grande surface " du sous-groupe " magasins et lieux de vente ". Le Conseil d'État rejette ainsi le pourvoi formé par la société.

Source : [Conseil d'État, 26 avril 2024, n°476025](#)

Cour de cassation du 26 avril 2024,

Commentaire de LégiFiscal

Les coefficients de pondération de superficie ne s'appliquent pas pour la détermination de la valeur locative pour les surfaces utilisées pour une activité correspondant à l'affectation principale de ce local. C'est notamment le cas pour les surfaces de vente non couvertes ou sous auvent d'une grande surface de bricolage.