

Taxe foncière dans le bail commercial : qui paye ?

La taxe foncière est un impôt local prélevé une fois par an par les communes. Pour la calculer, l'administration fiscale se base sur la valeur locative cadastrale du bien. Cette base est ensuite multipliée par le taux d'imposition fixé par chaque commune. Est redevable de la taxe foncière tout propriétaire de bien immobilier.

Si le propriétaire est en effet le redevable légal de cette taxe, il est admis, dans le cadre d'un bail commercial, que ce dernier répercute la charge totale ou partielle de l'impôt sur le locataire du bien. Mais que dit exactement la loi ?

Retour sur un débat en trois temps sur la taxe foncière.

1. La répartition de la taxe foncière entre bailleur et preneur

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « Pinel », est venue adapter le régime des baux commerciaux.

Depuis lors « *tout contrat de location [doit] comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail commercial, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire* ».

Son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 dresse notamment la liste des dépenses susvisées qui ne peuvent pas être imputées au preneur.

A l'occasion d'une question parlementaire au gouvernement sur l'éventuelle limitation de la liberté contractuelle du bailleur d'imputer la taxe foncière au preneur, le ministre du Logement a indiqué que ne peuvent être imputés au preneur, les impôts, taxes et redevances dont le bailleur est le redevable légal en vertu des textes. Toutefois, la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou

de l'immeuble et aux services dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, ne sont pas *de facto* à la charge du bailleur, dès lors que le preneur en profite.

Sous réserve de le prévoir dans le bail commercial, il est donc admis d'imputer au locataire la prise en charge de la taxe foncière et de ses taxes additionnelles (*Rép. Min n°10018 ; JOAN, 9 Mai 2017. P. 3301*).

2. Conséquence sur la valeur locative de la répercussion de la taxe foncière sur le preneur

Si le décret susvisé pose le principe de répartition des impôts, il n'a cependant pas modifié l'état antérieur du droit, lequel prévoit, en application de l'article R.145-8 du Code de commerce que « *du point de vue des obligations respectives des parties, [...] les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative* ».

Dès lors, lorsque le preneur est tenu de rembourser la taxe foncière en vertu des dispositions du bail commercial, cela est considéré comme une charge justifiant une minoration de la valeur locative.

Ce principe appelle néanmoins à débat si l'on considère que la charge de l'impôt foncier transféré sur la tête du preneur correspond à l'usage des locaux.

Quoi qu'il en soit, une fois la charge de la taxe foncière répartie entre bailleur et locataire, se pose la question de la valeur locative. Lorsque l'impôt pèse sur le preneur, doit-on déduire le montant de la taxe foncière du montant du loyer acquitté par ce dernier ?

3. Appréciation de la valeur locative du bien loué

L'appréciation de la valeur locative appartenant aux juges du fond, ces derniers appliquent la méthode qui leur paraît la plus appropriée. Ainsi, la déduction de la taxe foncière n'a pas été admise lorsque :

- Le remboursement de la taxe foncière au bailleur constituait un usage dans le domaine d'activité exercé par le preneur[1];
- La cour d'appel s'est référée aux prix pratiqués dans le voisinage pour des commerces supportant, en plus du loyer, la charge totale ou partielle de la taxe foncière[2].

Ce deuxième cas est toutefois discutable et discuté :

A l'occasion d'un litige sur le montant du loyer renouvelé d'un bail commercial, la cour d'appel d'Aix-en-Provence avait fixé le loyer révisé en tenant compte du remboursement de la taxe foncière à la charge du preneur et en réduisant ainsi la valeur locative.

Le bailleur avait alors contesté la décision, faisant valoir que les loyers des baux retenus à titre de comparaison prévoyaient également l'obligation pour les locataires de rembourser la taxe foncière. Un abattement ne pouvait donc être retenu sans rechercher si ces loyers des baux de comparaison faisaient effectivement supporter la charge de la taxe foncière sur les locataires.

La Cour de cassation a donné droit au bailleur en cassant l'arrêt de la cour d'appel au motif qu'elle n'avait pas procédé à cette recherche.

Dès lors, si l'article R145-8 du code de commerce pose la règle, la Cour de cassation quant à elle pose le principe : lorsque les juges du fond apprécient souverainement la valeur locative des locaux commerciaux selon la méthode de comparaison avec les prix pratiqués dans le voisinage, la déduction du montant de la taxe foncière n'est pas admise si les loyers des baux de comparaison font également peser la taxe foncière sur les locataires.

[1] Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 juin 2015, n° 14/11266

[2] Cour de cassation, troisième chambre civile, 16 mars 2017, n° 16-11972

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.