

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1406708

Société d'Aménagement et de Développement des
Villes et du Département du Val de Marne (Sadev 94)

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Bruand
Magistrat désigné

Le Tribunal administratif de Melun

Le magistrat désigné

M. Lalande
Rapporteur public

Audience du 19 janvier 2017
Lecture du 2 mars 2017

19-03-03-01-03
54-10-01
C+

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 19 juillet 2014, 1^{er} octobre 2014 et 11 août 2015, la société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (Sadev 94), représentée par Me François Lacroix de la société d'avocats Cms Bureau Francis Lefebvre, demande au tribunal :

1°) la décharge des cotisations supplémentaires de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles elle a été assujettie au titre des années 2011 et 2012 dans les rôles de la commune d'Ivry-sur-Seine :

2°) la mise à la charge de l'Etat d'une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'évaluation des locaux occupés par la société Axelis + par la méthode comptable est infondée dès lors que l'article 1500 du code général des impôts méconnaît le principe d'égalité devant l'impôt garanti par l'article 1^{er} de la Constitution et les articles 6 et 13 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789 ;

- la valeur locative établie selon la méthode comparative des locaux occupés par les autres entreprises ne pouvait être rehaussée sans indication d'un local-type nouveau et sans

consultation préalable de la commission communale des impôts directs locaux ; la valeur locative proportionnellement plus élevée des surfaces évaluées par la méthode comparative ne peut s'expliquer par la seule pondération des surfaces de ces locaux commerciaux.

Par une question prioritaire de constitutionnalité, enregistrée le 19 juillet 2014, la société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne invoque l'absence de conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution de l'article 1500 du code général des impôts.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 14 août 2014, 3 février 2015 et 2 septembre 2015, le directeur du contrôle fiscal sud-est conclut à la non-transmission au Conseil d'Etat de la question prioritaire de constitutionnalité et au rejet de la requête.

Il soutient que :

- la question prioritaire de constitutionnalité est dépourvue de caractère sérieux ;

- la détermination de la valeur locative des bâtiments et terrains industriels par la méthode comptable appliquée aux contribuables qui relèvent d'un régime réel d'imposition supposant la tenue d'une comptabilité et la présentation annuelle d'un bilan est en rapport avec l'objet de la loi dès lors que le prix de revient à retenir s'entend de la valeur d'origine pour laquelle les immobilisations doivent être inscrites au bilan ;

- il n'a été procédé à aucune augmentation de la valeur locative des locaux évalués selon la méthode comparative ; les deux méthodes d'évaluation ne peuvent être comparées en fonction d'un prix au mètre carré eu égard aux modalités de calcul différentes.

Le directeur du contrôle fiscal sud-est a produit des pièces enregistrées les 11 août 2015, 24 mai 2016 et 22 septembre 2016.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la Constitution, notamment son préambule et ses articles 1^{er} et 61-1 ;
- l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 ;
- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

La présidente du Tribunal a désigné M. Bruand, vice-président, en application de l'article R.222-13 du code de justice administrative, pour statuer sur les litiges relevant de cet article.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Bruand ;
- les conclusions de M. Lalande, rapporteur public ;
- et les observations de Me Lacroix, représentant la société Sadev 94.

1. Considérant que la société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (Sadev 94) a acquis en 2008 un ensemble immobilier de 30 435 m² à Ivry-sur-Seine donné en location par bail commercial à la société Axelis + qui exerce une activité de stockage et conditionnement ; qu'à la suite d'une vérification de comptabilité de la société Axelis +, l'administration a estimé que son activité devait être qualifiée d'industrielle et que les bâtiments occupés à hauteur de 25 471 m² par ladite société, jusqu'alors évalués selon la méthode comparative, devaient en conséquence être évalués selon la méthode comptable visée à l'article 1499 du code général des impôts, la surface résiduelle de 4 964 m² occupée par des entreprises sous-locataires de la société Axelis + restant en revanche évaluée selon la méthode comparative ; que la société Sadev 94 conteste les cotisations supplémentaires de taxe foncière sur les propriétés bâties au titre des années 2011 et 2012 résultant, d'une part, de l'application de la méthode comptable aux locaux occupés par la société Axelis +, d'autre part, de l'augmentation de la valeur locative des autres locaux évalués selon la méthode comparative ;

Sur la conformité aux droits et liberté garantis par la Constitution des dispositions de l'article 1500 du code général des impôts :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 61-1 de la Constitution : « *Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'Etat ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé (...)* » ;

3. Considérant qu'il résulte des dispositions combinées des premiers alinéas des articles 23-1 et 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel, modifiée, que le tribunal administratif saisi d'un moyen tiré de ce qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution présenté dans un écrit distinct et motivé, statue sans délai par une décision motivée sur la transmission de la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil d'Etat et procède à cette transmission si est remplie la triple condition que la disposition contestée soit applicable au litige ou à la procédure, qu'elle n'ait pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel, sauf changement des circonstances et que la question ne soit pas dépourvue de caractère sérieux ; que le second alinéa de l'article 23-2 de la même ordonnance précise que : « *En tout état de cause, la juridiction doit, lorsqu'elle est saisie de moyens contestant la conformité d'une disposition législative, d'une part, aux droits et libertés garantis par la Constitution et, d'autre part, aux engagements internationaux de la France, se prononcer par priorité sur la transmission de la question de constitutionnalité au Conseil d'Etat (...)* » ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article 1499 du code générales impôts : « *La valeur locative des immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties est déterminée en appliquant au prix de revient de leurs différents éléments, revalorisé à l'aide des coefficients qui avaient été prévus pour la révision des bilans, des taux d'intérêt fixés par décret en Conseil d'Etat (...)* » ; qu'aux termes de l'article 1500 du même code, dans sa rédaction applicable aux années d'imposition 2011 et 2012 en litige : « *Les bâtiments et terrains industriels sont évalués : / 1° selon les règles fixées à l'article 1499 lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant, et que celui-ci est soumis aux obligations définies à l'article 53 A ; / 2° selon les règles fixées à l'article 1498 lorsque les conditions prévues au 1° ne sont pas satisfaites.* » ; qu'aux termes de l'article 324 AE de l'annexe III au code précité : « *Le prix de revient visé à l'article 1499 du code général des*

impôts s'entend de la valeur d'origine pour laquelle les immobilisations doivent être inscrites au bilan en conformité de l'article 38 quinquies (...) » ; qu'aux termes de l'article 38 quinquies de l'annexe III dudit code : « 1. Les immobilisations sont inscrites au bilan pour leur valeur d'origine. / Cette valeur d'origine s'entend : / a. Pour les immobilisations acquises à titre onéreux, du coût d'acquisition, c'est-à-dire du prix d'achat minoré des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement obtenus et majoré des coûts directement engagés pour la mise en état d'utilisation du bien et des coûts d'emprunt dans les conditions prévues à l'article 38 undecies (...) » ;

5. Considérant que les méthodes d'évaluation différentes, dites comparative et comptable respectivement prévues aux articles 1498 et 1499 du code général des impôts, pour la détermination de la valeur locative des locaux commerciaux et des établissements industriels, prennent en compte la différence de situation des biens à évaluer et ne portent pas par elles-mêmes atteinte aux principes d'égalité devant la loi et les charges publiques ; que pour les établissements industriels, l'article 1500 du code général des impôts précise que la méthode comptable est appliquée aux seuls bâtiments et terrains figurant à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant astreints aux obligations définies à l'article 53 A du code général des impôts, telles que la tenue d'une comptabilité commerciale complète comportant notamment un bilan faisant état des immobilisations corporelles ; que la société requérante soutient que l'article 1500 du code général des impôts est contraire au principe d'égalité devant l'impôt garanti par la Constitution de 1958 et par la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789 en ce que la prise en considération de la situation du propriétaire ou de l'exploitant au regard de son régime fiscal et comptable en matière de bénéficiaire industriel et commercial est sans rapport direct avec l'objet de la loi qui est de fixer les règles d'assiette des impôts locaux tels que la taxe foncière, alors que la valeur locative des biens à évaluer n'est pas fonction d'une valeur comptable mais de leur prix d'acquisition qui figure sur un acte notarié ;

6. Considérant qu'il résulte toutefois des dispositions précitées de l'article 1499 du code général des impôts et des articles 324 AE et 38 quinquies de son annexe III que le prix de revient des biens pris en compte pour le calcul de leur valeur locative s'entend de la valeur d'origine pour laquelle les immobilisations doivent être inscrites au bilan qui, s'agissant notamment des immobilisations acquises à titre onéreux, correspond à un coût d'acquisition qui, contrairement à ce que soutient la société requérante, diffère du prix d'acquisition figurant sur un acte notarié compte tenu des minorations et majorations prévues à l'article 38 quinquies de l'annexe III du code général des impôts ; qu'en outre, les immobilisations créées par les entreprises, dont le coût d'acquisition est inscrit au bilan, ne donne lieu à la rédaction d'aucun acte notarié ; qu'il s'ensuit que les dispositions de l'article 1500 du code général des impôts, qui réservent l'application de la méthode comptable pour la détermination de la valeur locative des biens aux seuls contribuables qui relèvent d'un régime réel d'imposition supposant la tenue d'une comptabilité et la présentation annuelle d'un bilan, prennent en compte, au regard de l'objet de la loi, la différence de situation du propriétaire ou de l'exploitant des bâtiments et terrains industriels à évaluer, selon que ces derniers font ou pas l'objet d'une valorisation comptable, et ne portent pas atteinte aux principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques garantis par l'article 1^{er} de la Constitution et les articles 6 et 13 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789 ; qu'ainsi, sans qu'il soit besoin de transmettre au Conseil d'Etat la question prioritaire de constitutionnalité invoquée, le moyen tiré de ce que l'article 1500 du code général des impôts porte atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution doit être écarté ;

7. Considérant par voie de conséquence, que la société Sadev 94, qui ne conteste ni la qualification de l'activité industrielle de sa locataire, ni le mode de calcul des impositions

supplémentaires en découlant, n'est pas fondée à contester l'application de la méthode comptable pour la détermination de la valeur locative des locaux occupés par la société Axelis + ;

Sur les locaux occupés par les entreprises autres que la société Axelis + :

8. Considérant qu'aux termes de l'article 1415 du code général des impôts : « *La taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe foncière sur les propriétés non bâties et la taxe d'habitation sont établies pour l'année entière d'après les faits existants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.* » ; qu'aux termes de l'article 1388 du même code: « *La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux principes définis par les articles 1494 à 1508 et 1516 à 1518 B et sous déduction de 50 % de son montant en considération des frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation.* » ; qu'aux termes de l'article 1498 dudit code : « *La valeur locative de tous les biens autres que les locaux visés au I de l'article 1496 et que les établissements industriels visés à l'article 1499 est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après : 1° Pour les biens donnés en location à des conditions de prix normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location ; 2° a. Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison. Les termes de comparaison sont choisis dans la commune. Ils peuvent être choisis hors de la commune pour procéder à l'évaluation des immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel ; b. La valeur locative des termes de comparaison est arrêtée : - soit en partant du bail en cours à la date de référence de la révision lorsque l'immeuble type était loué normalement à cette date, - soit, dans le cas contraire, par comparaison avec des immeubles similaires situés dans la commune ou dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette date de locations consenties à des conditions de prix normales (...)* » ; que l'article 324 Z de l'annexe III à ce code dispose : « *I. L'évaluation par comparaison consiste à attribuer à un immeuble ou à un local donné une valeur locative proportionnelle à celle qui a été adoptée pour d'autres biens de même nature pris comme types. II. Les types dont il s'agit doivent correspondre aux catégories dans lesquelles peuvent être rangés les biens de la commune visés aux articles 324 Y à 324 AC, au regard de l'affectation, de la situation, de la nature de la construction, de son importance, de son état d'entretien et de son aménagement. Ils sont inscrits au procès-verbal des opérations de la révision.* » ; qu'enfin aux termes de l'article 324 AK de cette même annexe : « *La date de référence de la première révision quinquennale des évaluations foncières des propriétés bâties est fixée au 1^{er} janvier 1970* » ;

9. Considérant que la société Sadev 94 déduit de la disproportion apparente entre la valeur locative initiale avant rectification établie selon la méthode comparative de 518 625 euros pour l'ensemble des locaux totalisant 30 435 m² et la valeur locative de 325 119 euros appliquée à la surface résiduelle de 4 964 m² occupée par des entreprises sous-locataires de la société Axelis + pour laquelle l'administration a conservé la méthode d'évaluation comparative, que la valeur locative de cette dernière partie a fait l'objet d'une augmentation qui est irrégulière en l'absence d'indication d'un local-type nouveau et de consultation préalable de la commission communale des impôts directs locaux ; que l'administration indique, pour sa part, qu'il n'a été procédé à aucune augmentation de la valeur locative qui correspond toujours à celle déterminée à l'origine de la construction de l'immeuble ;

10. Considérant qu'il résulte de l'instruction que les locaux en cause ont, sur la base de la déclaration du propriétaire, fait l'objet d'une double évaluation, d'une part pour la partie composée de bureaux représentant une superficie de 3 705 m² réels et 354 m² de parkings, soit

une surface pondérée de 3 444 m², par comparaison avec le local-type n° 22 du procès verbal C de la commune d'Ivry-sur-Seine représentatif des bureaux commerciaux avec un tarif de référence de 145 francs/m² (soit 22,11 euros/m²), d'autre part pour la partie à usage de stockage totalisant 21 926 m² réels et 2 130 m² de parkings, soit une surface pondérée de 19 946 m² par comparaison avec le local-type n° 43 du même procès verbal représentatif des entrepôts et magasins généraux pour un tarif de 32 francs/m² (soit 4,88 euros/m²) ; que dans la mesure où les 25 471 m² occupés par la société Axelis + correspondent essentiellement à des entrepôts abritant sa plateforme logistique dont la valeur locative unitaire retenue par la méthode comparative était 4,5 fois inférieure à celle des bureaux commerciaux, la société requérante ne saurait tirer d'une simple comparaison avec la valeur locative retenue pour la surface résiduelle de 4 964 m² occupée par les autres entreprises la conclusion que cette dernière valeur locative aurait été rehaussée et que la commission communale des impôts directs locaux aurait en conséquence dû être consultée ;

Sur l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L.761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ; que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, les sommes que la société Sadev 94 demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de la société Sadev 94 est rejetée.