

Ajamont

ISSN : 3098-1425

Éditeur : Cour administrative d'appel de Toulouse

2025/2

Critères de modification du coefficient de localisation – Examen particulier de chacune des parcelles

🔗 <https://publications-prairial.fr/ajamont/index.php?id=336>

Référence électronique

« Critères de modification du coefficient de localisation – Examen particulier de chacune des parcelles », *Ajamont* [En ligne], 2025/2, mis en ligne le 14 avril 2026, consulté le 04 mai 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/ajamont/index.php?id=336>

Droits d'auteur

CC BY-NC-SA 4.0



DÉCISION DE JUSTICE

TA Nîmes, 3ème chambre – N° 2201041, 2300257, 2400234,
2400304 – SAS Immobilière Carrefour – 04 février 2025 – C+

TEXTES

Résumé

Note universitaire :

Critères de modification du coefficient de loca... / Fabrice Bin

RÉSUMÉ

Droits d'auteur

CC BY-NC-SA 4.0

- 1 Le critère d'appartenance de plusieurs parcelles à un même ensemble commercial, fût-il homogène, ne permet pas de prendre en compte la situation particulière de chacune des parcelles d'assise justifiant l'application d'un coefficient de localisation modulant à la hausse ou à la baisse le tarif par mètres carrés au sein d'un même secteur d'évaluation. Dans les circonstances très particulières de l'espèce, le Tribunal a estimé que la requérante était fondée à soutenir que c'est à tort que, en l'absence d'examen de la situation particulière de chaque parcelle au sein des secteurs d'évaluation, la modification du coefficient de localisation de la parcelle CK 91, porté à 1,2, avait été appliquée à la totalité des parcelles composantes de son ensemble immobilier, dont le coefficient de localisation devait par conséquent être maintenu à 1. Elle a obtenu la décharge correspondante.

Note – références

CE (na) 8e ch. 22-10-2021 n° 452063, SAS Imfra Immobilier France :
RJF 1/22 n°41, concl. R. Victor @ (C 41)

Tribunal administratif de Nantes n° 2402150 SAS Immobilière
Carrefour du 7 mai 2024

Tribunal administratif de Melun n° 2001075 SA Gecina du 5
novembre 2020

19 Contributions et taxes

19-03 Impositions locales ainsi que taxes assimilées
et redevances

19-03-01 Questions communes

19-03-01-01 Révision des bases d'imposition

NOTE UNIVERSITAIRE

Critères de modification du coefficient de localisation : examen particulier de chacune des parcelles

Fabrice Bin

Professeur de droit public, université Toulouse Capitole

Autres ressources du même auteur

UNIVDROIT : <https://univ-droit.fr/universitaires/6016>

IDREF : <https://www.idref.fr/094179018>

ORCID : <http://orcid.org/0009-0003-6133-1903>

HAL : <https://cv.archives-ouvertes.fr/fabricebin>

ISNI : <http://www.isni.org/0000000063141346>

BNF : <https://data.bnf.fr/fr/15560410>

Droits d'auteur

CC BY-NC-SA 4.0

DOI : 10.35562/ajamont.422

-
- 1 Dans cette affaire, le tribunal administratif (TA) de Nîmes a été saisi par la société Carrefour qui contestait une partie de la taxe foncière à laquelle elle était soumise au titre des années 2020, 2021, 2022 et 2023 pour un ensemble de parcelles situées sur la commune de Beaucaire (Gard), sur une partie desquelles se trouve, comme on s'en doute, un hypermarché.
 - 2 Cette décision du tribunal administratif de Nîmes n'est pas seulement importante parce qu'elle a donné gain de cause au requérant, ni pour son caractère particulièrement technique (qui explique que ce commentaire se limitera à ses aspects essentiels de manière à la rendre compréhensible), mais surtout parce qu'elle s'insère dans un vaste ensemble contentieux national auquel elle apporte une utile précision, malgré l'insistance du tribunal administratif à rappeler « les circonstances très particulières de l'espèce ». En effet, comme le précise très utilement le juge,

« en prévoyant, par l'article 34 de la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, de nouvelles modalités de détermination et de révision de la valeur locative cadastrale des locaux professionnels, en vue de l'établissement des impositions directes locales, le législateur a entendu fonder l'assiette des impositions frappant les propriétés bâties ayant un usage professionnel, jusque-là fixée par référence aux conditions du marché locatif au 1^{er} janvier 1970, sur leur valeur locative réelle et renforcer ainsi l'adéquation entre ces impositions et les capacités contributives de leurs redevables » (5^e considérant).

- 3 Le législateur a ainsi voulu saisir l'occasion du remplacement de la taxe professionnelle par la contribution économique territoriale pour tout simplement actualiser les bases d'imposition de locaux professionnels figés en 1970. Cette revalorisation au regard de la valeur réelle est bien évidemment délicate. C'est pourquoi le législateur a introduit tout un ensemble de procédures confiées à la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels, et détaillées dans le même considérant, dont, et c'est sur ce point que se noue le présent contentieux, une modulation « le cas échéant, par l'application d'un coefficient de localisation. »
- 4 Leur application est évidemment source de contestations. D'autant que, pour limiter les variations extrêmes des valeurs locatives, tant à la hausse qu'à la baisse, sans les éliminer totalement, le législateur a instauré un mécanisme dit de planchonnement¹ pour les années 2017 à 2025. Ce dispositif évite ces trop grandes variations en ne retenant que la moitié de l'écart entre la valeur locative non révisée au 1^{er} janvier 2017 et la valeur locative révisée. Ce mécanisme ayant été figé en pratique par le fisc à l'année 2017, il a fait l'objet de recours. Par deux décisions du 13 novembre 2023², le Conseil d'État a refusé de saisir le Conseil constitutionnel par voie de question prioritaire en jugeant lui-même qu'il n'y avait pas d'atteinte aux principes constitutionnels d'égalité devant la loi et devant les charges publiques, mais « une éventuelle carence dans la mise en œuvre des dispositions » (considérant 18). Puis par deux décisions en date du 3 avril 2024³, le Conseil d'État avait réglé l'affaire initialement soulevée devant le tribunal administratif de Dijon au fond en annulant les impositions pour illégalité car l'administration ne prenait pas en compte le coefficient de localisation postérieurement à 2017. Comme

le précise le tribunal administratif de Nîmes, la présente affaire complète cet ensemble législatif et jurisprudentiel en construction puisque l'administration fiscale a elle-même par plusieurs décisions prises en « 2024, prononcé le dégrèvement [d'une partie] des cotisations en litige [...]. Le service a ainsi entendu tenir compte, s'agissant du calcul du planchonnement, de la décision du Conseil d'État du 3 avril 2024. Les conclusions des requêtes sont, dans cette mesure, devenues sans objet » (3^e considérant). Notons pour achever ce rappel du contexte que le gouvernement a cherché à neutraliser les effets de la jurisprudence du Conseil d'État. En effet, comme le rappellent maîtres Toulemont et Nikolic, on comptait

« au 19 juin 2024, 108 affaires contentieuses relatives au calcul du planchonnement, dont les enjeux financiers cumulés s'élevaient à 37 millions d'euros étaient en cours. Ce nombre de contentieux aurait en outre pu croître de manière significative dès lors que 3,1 millions de locaux professionnels font l'objet d'un planchonnement et que, pour 2,9 millions d'entre eux, ce mécanisme donne lieu à une augmentation de leur valeur locative donnant un intérêt à agir à leur propriétaire ou exploitant »⁴.

- 5 Mais le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 2025-1174 QPC du 28 novembre 2025, a censuré l'article 63 de la loi de finances pour 2025.
- 6 Qu'apporte comme précision la décision ici commentée du tribunal administratif de Nîmes ? Le fisc soutenait, sur la base d'un document cadastral réunissant l'ensemble des parcelles de la copropriété, que la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels avait révisé le coefficient de localisation de 1,20 afférent à la parcelle CK 91 et qu'il était donc applicable à l'ensemble des parcelles (8^e considérant). La société Carrefour s'étonnait que ne soit ainsi retenue que la révision du coefficient d'une parcelle « constituée d'une bande de gazon » pour l'ensemble des parcelles, notamment celles où sont implantés les locaux de l'hypermarché (7^e considérant). Le tribunal considère que le « document cadastral interne à l'administration fiscale n'est pas de nature à invalider les précisions contenues dans l'acte notarié » détaillant la copropriété rassemblant les différentes parcelles en cause. Dès lors, il exige « la nécessité d'identifier explicitement le

coefficient de localisation retenu pour chacune des parcelles, étant rappelé que la décision d'instituer et a fortiori de modifier un coefficient de localisation ne constitue qu'une simple faculté » (9^e considérant). Faute pour l'administration d'avoir procédé de la sorte, le tribunal refuse que « la modification du coefficient de localisation de la parcelle CK 91 [soit] appliquée à la totalité des parcelles composantes de son ensemble immobilier, dont le coefficient de localisation doit par conséquent être maintenu à 1 » (10^e considérant). Dès lors, il accorde à la société Carrefour la décharge correspondante.

- 7 Notons pour finir que cette décision prend donc place dans un ensemble jurisprudentiel foisonnant⁵, au sein duquel on peut relever le cas, non pas inverse, mais complémentaire d'une division de parcelle commerciale. Le Conseil d'État avait ainsi eu l'occasion de préciser que, dans cette situation, le coefficient de localisation appliqué à une parcelle restait applicable aux parcelles issues de la division de celle-ci. Le coefficient de localisation n'a pas à être réestimé. L'intervention de la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels n'est pas requise. Observons enfin que, cette même année 2025, le Conseil d'État⁶ a donné raison au tribunal administratif de Toulouse dans une autre affaire d'hypermarché où le contribuable n'avait pas apporté les « précisions suffisantes » pour justifier que les parcelles de parking soient réduites « des voies de circulation, espaces verts, espaces d'entreposage de poubelles et de stationnements destinés aux employés des surfaces commerciales » supportant un coefficient inférieur.

NOTES

1 CGI, art. 1518 A quinquies.

2 CE, n° 474735, n° 474736, *Sté Immobilière Carrefour*, n° 474757, *Sté Leroy Merlin*, concl. Ciavaldini.

3 CE, n° 474735, n° 474736, *Sté Immobilière Carrefour*, concl. Ciavaldini.

4 Toulemont, Betty et Nikolic, Aleksandar, « Clarification des modalités de calcul de l'atténuation des variations de valeur locative des locaux professionnels », *Dr. fisc.*, n° 10, 7 mars 2025, comm. 73, p. 98-99.

5 V. not. la chronique de G. de La Taille, « Locaux professionnels : la valeur locative n'attend plus le nombre des années », *RJF*, n° 10, 2022, p. 7-14.

6 TA de Toulouse, jugement du 9 juillet 2024, n° 2207271, CE, 3 octobre 2025, n° 497701, *Société Steph P.*

INDEX

Rubriques

Contributions et taxes