



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



CAA de TOULOUSE, 1ère chambre, 17/07/2025, 23TL02009

CAA de TOULOUSE - 1ère chambre

Lecture du jeudi 17 juillet 2025

N° 23TL02009

Non publié au bulletin

Président

M. Rey-Bèthbéder

Rapporteur public

Mme Restino

Rapporteur

Mme Aurore Fougères

Avocat(s)

ARNAUD PHILIPPE

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Par plusieurs demandes, la société par actions simplifiée Charcuterie Antoine a demandé au tribunal administratif de Toulouse de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires de cotisation foncière des entreprises mises à sa charge dans les rôles de la commune de Castres au titre des années 2015 à 2019 et la réduction, à hauteur de 13 992 euros, de la cotisation primitive de cet impôt à laquelle elle a été assujettie dans les rôles de la même commune au titre de l'année 2020.

Par un jugement nos 2101847, 2101848, 2204296 du 18 juillet 2023, le tribunal administratif de Toulouse a rejeté ses demandes.

Procédure devant la cour :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 3 août 2023 et les 11 janvier, 20 février et 7 mars 2024, la société Charcuterie Antoine, représentée par Me Arnaud, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du 18 juillet 2023 ;

2°) à titre principal, de prononcer la décharge et la réduction sollicitées ;

3°) à titre subsidiaire, de prononcer la réduction de ces cotisations à hauteur, respectivement, de 11 112 euros, 11 210 euros, 11 388 euros, 10 408 euros, 11 616 euros et 11 578 euros ;

4°) de mettre à la charge de l'État le versement d'une somme de 3 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le droit d'usufruit portant sur un immeuble industriel et figurant à son actif ne peut être assimilé à un terrain ou un bâtiment au sens de l'article 1500 du code général des impôts ;

- cet article n'est pas applicable dès lors que le terrain et le bâtiment appartenaient en nue-propriété à une personne physique non astreinte aux obligations de l'article 53 A ;

- seules les règles d'évaluation prévues à l'article 1498 du code général des impôts sont applicables ;

- à titre subsidiaire, l'usufruit d'un immeuble ne peut intégrer l'assiette de la taxe foncière et, par conséquent, de la cotisation foncière des entreprises dès lors qu'il s'agit d'un droit présentant le caractère d'une immobilisation incorporelle et non une propriété bâtie au sens des articles 1380 et 1381 de ce code ;

- l'acquisition de l'usufruit ne pouvait se traduire par une réévaluation de la valeur locative de l'immeuble, alors que celui-ci était déjà imposé et exploité par elle au titre d'un bail commercial antérieur ; l'intégration de l'usufruit dans la base imposable constituerait alors une double imposition.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 11 décembre 2023 et les 9 février et 1er mars 2024, le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique conclut au rejet de la requête.

Il soutient que :

- les conclusions de la requête dirigées contre la cotisation foncière des entreprises de l'année 2019 sont irrecevables à hauteur du dégrèvement de 5 781 euros qui avait été prononcé le 5 août 2022 ;

- les autres moyens soulevés par la société Charcuterie Antoine ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 20 février 2024, la clôture d'instruction a été fixée au 12 mars 2024.

Par une lettre du 26 juin 2025, les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que l'arrêt était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de l'irrégularité du jugement rendu par le tribunal administratif de Toulouse en ce qu'il a omis de constater qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur les conclusions portant sur la cotisation foncière des entreprises de l'année 2019 à hauteur du dégrèvement de 5 781 euros prononcé le 5 août 2022.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;

- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Fougères,

- les conclusions de Mme Restino, rapporteure publique,

- et les observations de Me Arnaud, représentant la société Charcuterie Antoine.

Considérant ce qui suit :

1. La société Charcuterie Antoine, qui exerce une activité industrielle de fabrication et préparation industrielle de produits à base de viande, à Castres (Tarn), relève appel du jugement du 18 juillet 2023 par lequel le tribunal administratif de Toulouse a rejeté sa demande tendant à la décharge des cotisations supplémentaires de cotisation foncière des entreprises auxquelles elle a été assujettie au titre des années 2015 à 2019 et à la réduction de la cotisation primitive de cet impôt mise à sa charge au titre de l'année 2020.

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. L'administration fiscale fait valoir, pour la première fois en appel et sans être contestée sur ce point, qu'elle a prononcé un dégrèvement de 5 781 euros le 6 septembre 2022 portant sur la cotisation supplémentaire de cotisation foncière des entreprises de l'année 2019, donc postérieurement à la saisine du tribunal administratif de Toulouse et antérieurement au jugement de l'affaire. Le tribunal administratif ayant omis de prononcer le non-lieu à statuer sur les conclusions de la demande qui lui était soumise à hauteur de ce dégrèvement, son jugement est entaché d'irrégularité pour ce motif. Par suite, le jugement du tribunal administratif de Toulouse du 18 juillet 2023 doit être annulé dans cette mesure.

3. Il y a lieu d'évoquer dans cette mesure et de constater qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions à fin de décharge présentées par la société Charcuterie Antoine dans la limite de ce dégrèvement et de statuer par la voie de l'effet dévolutif sur le surplus des conclusions présentées par l'appelante.

Sur le bien-fondé du jugement :

4. D'une part, aux termes de l'article 1467 du code général des impôts : " La cotisation foncière des entreprises a pour base la valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière situés en France (...) dont le redevable a disposé pour les besoins de son activité professionnelle pendant la période de référence définie aux articles 1467 A et 1478 (...). / La valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière est calculée suivant les règles fixées pour l'établissement de cette taxe. / Pour le calcul de l'impôt, la valeur locative des immobilisations industrielles définie à l'article 1499 est diminuée de 30 % (...) ".

5. D'autre part, aux termes de l'article 1499 du code général des 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'État (...) ". Aux termes de l'article 1500 de ce code, dans sa rédaction en vigueur du 1er avril 2009 au 1er janvier 2017 : " 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 ". Dans ses versions postérieures, cet article précise qu'ils sont également évalués selon les règles fixées à l'article 1499 " lorsqu'ils figurent à l'actif du bilan d'une entreprise qui a pour principale activité la location de ces biens industriels ". Aux termes du II de l'article 1400 du même code : " Lorsqu'un immeuble est grevé d'usufruit (...), la taxe foncière est établie au nom de l'usufruitier (...) ".

6. Il résulte de l'instruction que la société Charcuterie Antoine, qui louait auparavant un bien immobilier à usage de production de produits de charcuterie, en a acquis l'usufruit par acte notarié le 7 janvier 2011 pour un montant de 445 000 euros, qu'elle a inscrit à l'actif de son bilan. Au cours de l'année 2018, l'administration fiscale a estimé que le bien immobilier concerné constituait un établissement industriel dont l'évaluation devait être réalisée selon la méthode comptable, eu égard au fait que cette société était soumise aux obligations définies à l'article 53 A du code général des impôts, et sur la base d'un prix de revient équivalent au droit d'usufruit inscrit à son actif, soit 445 000 euros.

7. Les dispositions de l'article 1500 du code général des impôts ont pour seul objet d'exclure le recours à la méthode comptable prévue à l'article 1499 du même code lorsque le bien industriel ne figure dans aucune comptabilité. Ces dispositions ne sauraient en revanche faire obstacle à l'application de la méthode comptable prévue à l'article 1499 du code général des impôts au seul motif que la propriété du bien est démembrée. Dès lors que la société Charcuterie Antoine, exploitante de l'immeuble, est astreinte aux obligations définies à l'article 53 A et que le droit d'usufruit qu'elle détient sur cet immeuble est inscrit à son actif, ni la circonstance que le nu-propriétaire de ce bien immobilier est un particulier non soumis à ces obligations, ni le fait que l'usufruit constitue une immobilisation incorporelle et non corporelle ne font obstacle à ce que l'administration évalue l'immeuble selon la méthode comptable prévue à l'article 1499 du code général des impôts, en retenant comme prix de revient le montant de l'usufruit inscrit à l'actif de son bilan.

8. Par ailleurs, eu égard aux modalités d'imposition retenues par l'administration et exposées dans la lettre d'information adressée le 6 juillet 2018 à la société appelante, il ne résulte de l'instruction ni que l'immeuble en litige était déjà compris dans la base d'imposition à la cotisation foncière des entreprises déclarée par la société Charcuterie Antoine sur la base d'une évaluation de sa valeur locative sur le fondement de l'article 1498 du code général des impôts ni, a fortiori, que l'application de la méthode comptable au titre des années considérées conduirait à une double imposition de cet immeuble.

9. Il résulte de ce qui précède que la société Charcuterie Antoine n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Toulouse a rejeté le surplus de sa demande. Par voie de conséquence, ses conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doivent être rejetées.

D É C I D E :

Article 1er : Le jugement nos 2101847, 2101848, 2204296 du 18 juillet 2023 du tribunal administratif de Toulouse

est annulé en tant qu'il a omis de prononcer un non-lieu à statuer sur les conclusions à fin de décharge de la cotisation supplémentaire de cotisation foncière des entreprises mise à la charge de la société Charcuterie Antoine au titre de l'année 2019, à hauteur de 5 781 euros.

Article 2 : Il n'y a pas lieu de statuer sur ces conclusions, à hauteur de la somme de 5 781 euros.

Article 3 : Le surplus des conclusions présentées par la société Charcuterie Antoine est rejeté.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à la société par actions simplifiée Charcuterie Antoine et au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique.

Copie en sera adressée à la direction de contrôle fiscal Occitanie.

Délibéré après l'audience du 3 juillet 2025, à laquelle siégeaient :

M. Rey-Bèthbéder, président,

M. Lafon, président-assesseur,

Mme Fougères, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 17 juillet 2025.

La rapporteure,

A. Fougères

Le président,

É. Rey-Bèthbéder

Le greffier,

F. Kinach

La République mande et ordonne au ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

2

N° 23TL02009

Analyse

^ **Abstrats**

CETAT19-03-04-04 Contributions et taxes. - Impositions locales ainsi que taxes assimilées et redevances. - Taxe professionnelle. - Assiette.