

FICHE TECHNIQUE

TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

Qu'est-ce qu'une friche commerciale ?

Une friche commerciale désigne un bien commercial non exploité, inoccupé.

Pourquoi instaurer la T.F.C (Taxe sur les Friches Commerciales) ?

La T.F.C vise la redynamisation et favorise la reprise commerciale. C'est une taxe qui souhaite inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché. En France, c'est en moyenne 11.3% des commerces de centres-villes qui étaient vacants en 2016.

Quels biens sont assujettis à la TFC ?

- Ceux concernés par la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- Ceux qui ne sont plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés pendant cette période. Un local commercial qui n'est pas exploité depuis le 1er janvier 2016 devient imposable au 1er janvier 2018 ;



FICHE TECHNIQUE

TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

Il s'agit donc principalement des :

- immeubles de bureaux ;
- immeubles destinés à une activité commerciale ;
- lieux de dépôt ou de stockage ;
- aires de stationnement des centres commerciaux ;

Quels sont les locaux exonérés de la T.F.C ? Ceux qui sont en situation de :

- Vacance d'un **logement offert à la location** (les locations saisonnières ou locations en meublé ne sont pas concernées) ;
- Vacances d'un immeuble qui était utilisé par le contribuable lui-même **à usage commercial ou industriel** (bâtiments, chantiers, hangars, lieux de dépôt, notamment).

La taxe sur les friches commerciales concerne presque exclusivement les **baux commerciaux, laissés vides**. Sont exclus de cette taxe les logements, les établissements industriels et les locaux professionnels ordinaires. Par ailleurs, la T.F.C n'est pas due en cas de contentieux ou de redressement, ou toute autre raison entraînant une absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable. Les propriétaires qui disposent de plusieurs locaux vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux.



FICHE TECHNIQUE

TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

Par ailleurs, le propriétaire peut faire valoir des **situations exceptionnelles** justifiant la vacance auprès de l'administration fiscale. C'est notamment le cas pour :

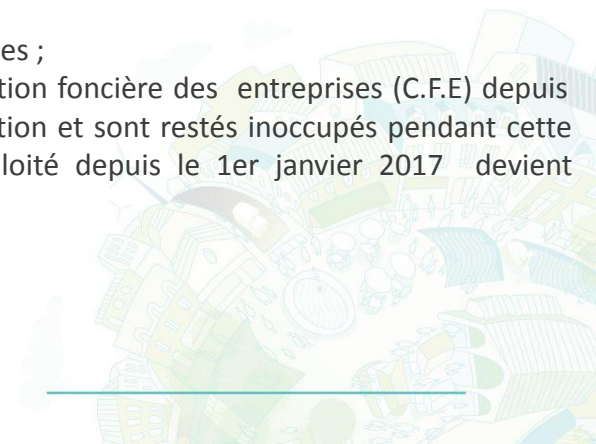
- les mises aux normes trop onéreuses ;
- la location ou vente au prix du marché ;

Ces situations ouvrent droit à une exonération de cette taxe. De même, des dégrèvements peuvent être accordés, en application du VI qui sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Ils s'imputent sur les attributions mensuelles de taxes et les impositions perçus par voie de rôle.

Qui doit payer la T.F.C ?

Tout local commercial vide n'est pas soumis à l'imposition de la T.F.C, sont imposés biens suivants :

- concernés par la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- locaux plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises (C.F.E) depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés pendant cette période. Un local commercial qui n'est pas exploité depuis le 1er janvier 2017 devient imposable au 1er janvier 2019 ;



FICHE TECHNIQUE

TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES



On parles plus généralement ici :

- d'immeubles de bureaux ;
- d'immeubles destinés à une activité commerciale ;
- de lieux de dépôt ou de stockage ;
- d'aires de stationnement des centres commerciaux ;

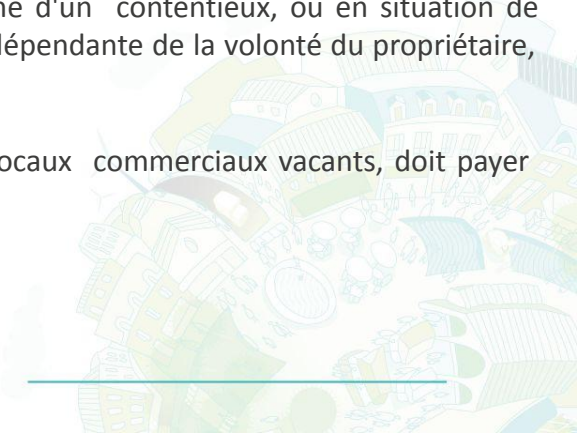
Cas de locaux commerciaux qui ne sont pas soumis à la T.F.C ?

- vacance d'un logement offert à la location (les locations saisonnières ou locations en meublé ne sont pas concernées) ;
- vacance d'un immeuble qui était utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel (bâtiments, chantiers, hangars, lieux de dépôt notamment) ;

Bon à savoir :

Dans la situation où un local commercial serait à l'origine d'un contentieux, ou en situation de redressement, entraînant une absence d'exploitation (indépendante de la volonté du propriétaire, la taxe T.F.C ne s'applique pas).

Un propriétaire soumis à la T.F.C et qui aurait plusieurs locaux commerciaux vacants, doit payer pour chacun de ses biens.



FICHE TECHNIQUE

TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

Situation d'exonération :

Il existe des situations exceptionnelles où le propriétaire peut se voir exonéré de la T.F.C, pouvant justifier la vacance auprès de l'administration fiscale :

- les mises aux normes trop onéreuses ;
- la location ou vente au prix du marché ;
-

Comment calculer le montant de la taxe sur les friches commerciales ?

Côté calcul, la T.F.C se calcule sur la **base de la taxe foncière due sur les propriétés bâties**. Son taux est fixé à :

- 10% la première année d'imposition ;
- 15% la seconde année ;
- 20% à partir de la troisième année ;

Ces taux peuvent être doublés (au maximum) par décision du conseil municipal. Il est possible de bénéficier de dégrèvements : ils sont à la charge de la commune.

