

# Immobilier & Services

Le magazine des services, du facility et du property management

## LowendalMasai\* s'attaque aux sur-impositions coûteuses

La taxe foncière représente un poids économique de 24 milliards d'euros par an, en progression de 71,5 % sur ces dix dernières années<sup>1</sup>. La juste imposition reste un sujet de préoccupation majeur pour les entreprises. Même si les taux de majoration d'une année sur l'autre n'attirent pas toujours l'attention des entreprises, les montants acquittés auprès de l'administration sont des charges conséquentes. De plus, pour réaliser de vraies économies, un simple calcul estimant la cohérence de l'imposition d'une année sur l'autre ne suffit pas. C'est le constat que dresse Laurent Karsenti, consultant chez Lowendal-Masai, société de conseil en optimisation des coûts.

### Optimiser sa taxe foncière dans le cas de locaux mixtes

Dans le cadre de la mise en place d'un programme global de réduction des coûts, une filiale d'un grand

groupe de construction (27 000 salariés) a souhaité optimiser sa taxe foncière. La société utilisait des locaux mixtes : bureaux et entrepôts de stockage.

Auparavant, seules les usines (fabrication/production) étaient taxées selon la méthode comptable (établissements industriels). Aujourd'hui, en vertu des jurisprudences récentes (« Entrepôts Miroline »), le centre des impôts fonciers peut taxer des bâtiments à usage d'entrepôts en tant que bâtiments industriels au vu de l'importance des moyens mis en œuvre (immobilisations lourdes du type racks automatisés, tapis roulants, etc.)

Cette société avait interrogé l'administration sur ses bases d'imposition, ce qui avait abouti à une validation de la méthode comptable. La dite société ne pensait donc pas identifier des gisements d'économies importants dans ce domaine.

### Le déroulement d'un projet d'optimisation en 3 étapes

Pour ne pas omettre de piste d'économies, les bâtiments ont été visités et le fichier des immobilisations analysé. Cette étude a conclu que l'importance des moyens mis en œuvre par la société ne justifiait pas ce mode de taxation (stockage non automatisé, absence de matériel conséquent dans l'entrepôt...).

Les plans de l'entreprise ont ensuite été métrés par un ingénieur géomètre. Cette étape était nécessaire pour détailler chaque type de surface en fonction de son usage, selon le principe de pondération utilisé en taxe foncière.

La base de taxe foncière est obtenue en multipliant la surface ainsi pondérée par un tarif au mètre carré. LowendalMasai a identifié un tarif correspondant à l'activité, la surface et la localisation géographique de l'immeuble, à partir de sa base de données regroupant les tarifs utilisés dans la plupart des communes, établie au long de ses 20 ans d'expérience dans le domaine.

La précision des métrages, la connaissance des jurisprudences et des arguments fiscaux solides ont permis de justifier ce dossier auprès de l'administration. En conséquence, 68 % d'économies de taxe foncière ont été générées. Les gains ainsi obtenus restent pérennes tant que des modifications importantes n'auront pas lieu au niveau de l'usage des bâtiments.

Par ailleurs, un des éléments constitutifs de la taxe professionnelle étant basé sur la valeur locative (utilisée dans le calcul de la taxe foncière), la société a également réalisé 13 % d'économies en matière de taxe professionnelle.

<sup>1</sup> Chiffre : 2005. Source : l'Observatoire des taxes foncières (Union nationale de la Propriété immobilière)