

COMMUNIQUE

Immobilier d'entreprise **Taxe foncière : comment réduire sa facture fiscale**

La taxe foncière sur les propriétés bâties a représenté en 2008 un montant de 20,5Mds d'€¹. Selon LowendalMasai, société de conseil opérationnel en optimisation des coûts, cette taxe représente une charge pour les entreprises qui peut s'élever à plus de 30€ par m². Sur la base de ses interventions², le cabinet constate également qu'une entreprise sur deux est sur-imposée dans ce domaine. Inéluctable certes, cette dépense n'est pas incompressible : les entreprises peuvent vérifier son calcul à tout moment et décider de le remettre en cause.

Une taxe complexe et des bases d'imposition souvent obsolètes

Le calcul de la taxe foncière repose sur les informations recueillies au moment de la construction du bâtiment auquel elle s'applique. Dès la fin du chantier, le propriétaire est tenu d'envoyer au centre des impôts fonciers une déclaration indiquant la superficie du bâtiment, la date d'achèvement des travaux et l'activité de l'entreprise. La taxe foncière est ensuite calculée à partir :

- des surfaces prises en compte
- d'un coefficient de pondération appliqué aux locaux selon leur activité (par exemple, les couloirs, la cafétéria ou les locaux techniques sont moins taxés que les bureaux)
- d'un tarif au m² fonction des caractéristiques propres à l'immeuble

Tous les aménagements internes ont un impact sur le calcul de la taxe foncière : cloisons abattues, bureaux transformés en salles d'archives, etc. Pour autant, ils ne sont pas forcément portés à la connaissance de l'Administration. Dans de nombreux cas, les bases d'imposition datent toujours de l'année de création du bien. Il n'est dès lors pas superflu de vérifier qu'elles correspondent bien à la réalité.

¹ Source : Bulletin d'Informations Statistiques N°64 daté de novembre 2008 de la DGCL (Direction Générale des Collectivités Locales)

² Projets menés par LowendalMasai en 2008 à Paris, en banlieue parisienne et en province

Laurent Karsenti, Manager Taxe Foncière au sein du Groupe Fiscal & Financier de LowendalMasai constate que « *Les entreprises n'ont pas tendance à vérifier leur imposition. Très souvent, elles ne comprennent pas la façon dont la TF est calculée et ne réalisent pas à quel point ses bases de calcul sont obsolètes. Mais les esprits évoluent : l'état d'urgence actuel amène un grand nombre de décideurs à chercher de nouvelles pistes pour réduire leurs charges financières.* »

Une Taxe Foncière bien optimisée : un vrai avantage pour les propriétaires comme les locataires

Les entreprises à la recherche de locaux à louer sont de plus en plus sensibilisées à l'importance de cette taxe.

Il faut savoir que la taxe foncière est en général refacturée à 100% par le propriétaire au locataire. L'optimisation de cette charge représente donc un avantage concurrentiel non négligeable. Pour exemple, la taxe foncière d'un immeuble situé dans le 11^{ème} arrondissement de Paris s'est vue réduite de 45% après réclamation auprès de l'Administration. Cette économie bénéficie directement au locataire. Si le local est vacant, la taxe foncière restant à la charge du propriétaire, toute optimisation offre à ce dernier des économies directes et pérennes.

Autre exemple : Dans le cadre d'une revente de son patrimoine, un propriétaire peut valoriser l'optimisation des charges immobilières de son bien et faciliter ainsi l'acte de vente. Laurent Karsenti : « *un client nous a récemment contacté dans le contexte de la mise en vente de son bâtiment commercial. La taxe foncière était le dernier élément bloquant la vente : l'acheteur potentiel contestait son montant.* »

À propos de LowendalMasai

LowendalMasai est une société de conseil opérationnel spécialisée dans l'optimisation des coûts. Le cabinet créé en 1992 couvre l'ensemble des besoins des entreprises en matière d'optimisation dans le domaine des charges sociales, des coûts fiscaux et financiers et des achats. La vocation de LowendalMasai est d'aider les entreprises à diminuer leurs coûts et à dynamiser leur marge opérationnelle sans risque financier, technique ou humain. La société, qui est dirigée par son fondateur Pierre Lasry, réalise un chiffre d'affaires de 59 M€ et emploie 450 collaborateurs dans 9 pays : Allemagne, Chine, Espagne, France, Grande-Bretagne, Italie, Japon, Pays-Bas et Portugal. LowendalMasai se rémunère partiellement en fonction des économies réalisées.

Contact presse

LowendalMasai
Elodie Teissèdre
Chargée de Communication
eteissedre@lowendalmasai.com
Tel : 33 (0)1 55 65 10 86