



LES ENTREPÔTS

NÉGOCE, STOCKAGE ET CONDITIONNEMENT DE FRUITS

I. SITUATION EXAMINÉE

La société X exerce une activité de négoce, de stockage et de conditionnement de fruits.

Elle dispose d'un bâtiment de 2 900 m², dont 760 m² soumis à température régulée (chambre froide et local frigorifique).

La société réceptionne les marchandises soit en vrac soit déjà conditionnées, les stocke en chambre froide ou les conditionne préalablement à leur distribution.

Elle dispose d'une chaîne de conditionnement complète (les fruits en vrac sont conditionnés en barquettes filmées, étiquetées et rangées sur palettes). La chaîne est composée d'un vide-palox, d'une barqueteuse, filmeuse, étiqueteuse et palettiseur.

La valeur d'ensemble des matériels et outillage avoisine 200 K€.

L'établissement emploie 20 salariés dont 10 affectés à la chaîne de conditionnement.

II. RÉGLEMENTATION APPLICABLE

L'article 1500 du CGI prévoit, notamment, que la valeur locative cadastrale (VLC) des terrains et bâtiments industriels est évaluée selon la méthode comptable prévue à l'article 1499 du même code lorsque ces immobilisations sont inscrites à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis aux obligations déclaratives de l'article 53 A du CGI.

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État¹, revêtent un caractère industriel au sens de l'article 1499 précité, les établissements au sein desquels est exercée soit :

- une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers avec d'importants moyens techniques ;
- une activité autre (prestations de service, stockage, manipulation de marchandises...) avec des moyens techniques importants dont le rôle est prépondérant.


L'importance des moyens techniques s'apprécie au regard de la nature, du nombre et de la valeur des outillages utilisés². À cet égard, ne doivent être pris en compte que les outillages et matériels utilisés au sein des locaux dont la qualification est examinée et qui concourent directement à la réalisation des opérations qui y sont principalement exécutées.

L'appréciation du rôle prépondérant de l'outillage conduit à rechercher la contribution fonctionnelle des moyens techniques aux opérations effectuées, c'est-à-dire examiner l'apport des moyens concernés à l'exercice de l'activité dans les conditions où elle est exercée, « leur place dans les processus » mis en œuvre sur le site.

À ce titre, le juge fiscal examine le poids respectif des différents facteurs de production intervenant dans le processus d'exploitation mis en œuvre dans l'établissement (moyens humains et matériels). Cette appréciation ne peut se réduire à l'examen d'une donnée comptable correspondant à la part, en valeur relative, de ces outillages

1/CE Sect. 27 juillet 2005 n° 261899 et 273663, Sté des pétroles Miroline.

2/CE 10 février 2006 n° 270766 SNC Distribution Leader Price ; arrêts CAA Bordeaux n° 11BX00137 du 08 mars 2012 et n° 14BX02023 du 2 juin 2015 ; CAA Douai n° 11DA00631 du 19 juin 2012 ou CAA Marseille n° 14MA02362 du 26 novembre 2015. La valeur de l'outillage ne peut pas caractériser, à elle seule, l'importance des moyens techniques employés [CE, 20 novembre. 2013, n° 360562, Sté Perrin et Fils].



par rapport à la valeur des constructions et des terrains (CE, 5 octobre 2016 n° 381456, Sté Davigel).

Dans certains cas, la démonstration du rôle prépondérant des outillages résultera des exigences techniques induites par la nature des opérations réalisées au sein de l'établissement et de son dimensionnement. Dans ces situations, l'exercice même de l'activité est intrinsèquement lié à l'utilisation des outillages.

Dans d'autres secteurs tels que, notamment, ceux du conditionnement, des entrepôts de stockage « à sec », ou mixte (température régulées / ambiante) ou de services logistiques, la prépondérance se déduira principalement du cadencement des opérations et de l'omniprésence de l'outillage et de l'informatique, à chacune des étapes essentielles du processus d'exploitation de l'entrepôt.

Dans ces situations, le juge de l'impôt détermine l'origine de la capacité de ces établissements à traiter quotidiennement d'importants volumes de marchandises dans des délais restreints en recherchant si cette capacité de traitement repose sur les qualités particulières des personnels employés ou sur les équipements qu'ils utilisent au quotidien.

III. APPLICATION AU CAS PARTICULIER

Les opérations réalisées par l'entreprise constituent des prestations de services. Dès lors, pour être qualifié d'établissement industriel au sens des dispositions précitées, leur réalisation doit mobiliser un important outillage dont le rôle est prépondérant.

Au vu de l'ensemble des éléments décrits au §-I, le critère de l'importance n'est pas satisfait.

Par conséquent, dans les circonstances particulières de l'espèce, l'administration fiscale considère que le bâtiment exploité ne peut pas être qualifié de local industriel.