

## NOTION D'UNITÉ D'ÉVALUATION ET ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL

### I. LÉGISLATION APPLICABLE

Les règles de détermination de la valeur locative des biens passibles de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de cotisation foncière des entreprises (CFE) sont différentes selon que le bien est qualifié de local professionnel ou d'établissement industriel.

L'article 1494 du code général des impôts (CGI) précise que la valeur locative est déterminée **pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte.**

L'article 324 A de l'annexe III au CGI définit la notion de propriété et de fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte. En ce qui concerne les établissements industriels :

- la propriété normalement destinée à une utilisation distincte s'entend de l'ensemble des sols, terrains, bâtiments et installations qui concourent à une même exploitation et font partie du même groupement topographique ;
- la fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte (lorsque l'établissement, généralement de faible importance, est situé dans un immeuble collectif ou un ensemble immobilier) s'entend de l'établissement industriel dont les éléments concourent à une même exploitation.

### II. APPLICATION À DIVERSES SITUATIONS

Les locaux à usage de bureaux, cantine, stockage, garage, habitation... qui sont situés dans l'enceinte d'un établissement industriel et concourent à la même exploitation ne peuvent pas être regardés comme des fractions de propriété normalement destinées à une utilisation distincte du reste de l'établissement (voir CE 8 février 2010 n° 312918 Sté Maisonneuve, en ce qui concerne les bureaux ; CE 21 mai 2014 n° 365751

Compagnie des transports strasbourgeois, s'agissant du logement affecté au gardien dans l'enceinte de l'établissement industriel). En conséquence, une valeur locative globale déterminée selon la méthode comptable est donc établie pour l'ensemble de la propriété y compris pour ces locaux.

La définition des propriétés et fractions de propriété à prendre en compte pour la détermination de la méthode d'évaluation applicable doit intervenir en fonction du seul critère de leur utilisation distincte sans qu'ait une incidence la circonstance que :

- « ces propriétés et fractions de propriétés soient situées sur plusieurs territoires communaux ». Pour autant, la valeur locative du bien, une fois évaluée, doit être répartie entre les différentes communes d'implantation d'un aéroport (CE 7 juillet 2006 n° 286307, CCI de Clermont-Ferrand) ;
- « ces propriétés appartiennent à des propriétaires différents » (CE 21 novembre 2007 n° 293538 Sté Norbail Immobilier).

Le critère de l'utilisation distincte des locaux a conduit le Conseil d'État (CE 28 février 1983 n°36380, SA les viticulteurs réunis) à admettre une évaluation distincte des chais attenants à une distillerie, à raison d'une part de la différence d'activité exercée dans les locaux (les chais et la distillerie ne concourent pas à la même exploitation) et, d'autre part, de leur séparation physique par un mur.

La valeur locative de la distillerie est donc calculée selon les règles afférentes aux établissements industriels (article 1499 du CGI) alors que la valeur locative des chais est calculée selon les règles afférentes aux locaux commerciaux (article 1498 du CGI).