

BIENS IMMOBILIERS OPTIMISER LA FISCALITÉ DE LA COMMUNE

De la taxe foncière à la cotisation foncière des entreprises, sans oublier la TVA, l'optimisation fiscale sur les biens immobiliers de la commune recèle des leviers variés.

Qu'il s'agisse d'une démarche volontariste d'optimisation fiscale ou d'une opportunité à l'occasion d'une mise en conformité administrative, certaines communes recherchent des leviers pour gérer au mieux la fiscalité de leur propre patrimoine immobilier. Les opérations de mutualisation ou de fusion constituent souvent le moment idéal. Pour Dominique Alberti, DGS à Cornimont (Vosges, 3331 habitants) : « *Le patrimoine immobilier de la commune est modeste mais, à l'échelle intercommunale, nous devons nous montrer vigilants.* »

Statut, occupation et vacance

Thomas Marchetto, directeur du patrimoine public au cabinet de conseil Espelia, incite les collectivités à avoir une gestion saine et globale de leur patrimoine. Le statut, l'occupation et la vacance sont les principaux éléments sur lesquels elles doivent s'interroger. Une première étape consiste à vérifier, bien par bien, les usages affectés à chaque bâtiment et, en parallèle, la nature et le montant de l'assujettissement. Il est souvent possible de déceler des paiements qui n'ont pas lieu d'être. La seconde étape concerne l'identification des biens vacants. La législation permet leur exonération fiscale. À charge de la collectivité de faire coïncider l'inventaire phy-



« *La collectivité peut escompter un bon rapport entre le travail d'inventaire et le gain attendu.* »
Thomas Marchetto,
cabinet Espelia.

sique et l'inventaire juridique des biens concernés, certains déclassements d'usage ayant pu être omis. Enfin, il convient de détailler toutes les décisions des conseils municipaux successifs et de statuer sur la pertinence, l'effectivité et la pérennité des délibérations (affectation, exonération, etc.) portant sur le patrimoine communal. « *Tout cela est assez facile et la collectivité peut déjà escompter un bon rapport entre l'investissement en travail et le gain attendu* », précise Thomas Marchetto.

Trois impôts concernés

D'autres axes sont envisageables. « *Nous n'avons quasiment aucune vacance dans nos biens, mais nous sommes vigilants sur le reste des points en matière d'optimisation fiscale* », explique Didier Girard, le DGS de Valras-Plage (Hérault, 4 227 habitants). Quant à Gérard Arbor, il a la particularité d'être à la fois maire de Saint-Joseph-de-Rivière (Isère, 1 224 habitants) et avocat fiscaliste. Pour lui, « *en matière d'optimisation, les collectivités se doivent de bien réfléchir à leur cadre juridique car trois impôts sont concernés : taxe foncière, cotisation foncière des entreprises et TVA* ».

Pour la taxe foncière, tous les immeubles affectés à un service public, non productif de revenus, en sont exonérés. Par conséquent, en fonction de son rapport, il est

quelquefois préférable d'envisager une mise à disposition gratuite d'un immeuble. Quant à la CFE, le Code général des impôts précise que les communes qui exercent certaines activités, sanitaires, sportives, culturelles à destination des habitants, en sont exonérées. Tel n'est plus le cas si la commune la délègue à un tiers. De quoi quelquefois reconsidérer certaines délégations. En matière de TVA, si la collectivité met par exemple un bâtiment à disposition d'une pépinière d'entreprises, elle a intérêt à soumettre le loyer à la TVA. Elle va alors pouvoir déduire toute la TVA qui frappe les dépenses afférentes à l'immeuble, que ce soit en investissement ou en fonctionnement, ce qui est plus intéressant que le fonds de compensation de la TVA. Enfin, à partir de 1 500 habitants, les communes doivent désormais être vigilantes en ce qui concerne les opérations d'aménagement telles que l'achat de terrain pour réaliser des logements ou un centre commercial par exemple par le biais d'une convention d'aménagement avec une SEM. Thomas Marchetto rappelle que cela rentre obligatoirement dans le champ de la TVA sur les opérations immobilières. **JDM**



« *Le mode de gestion du service public a des incidences fiscales importantes.* »
Gérard Arbor,
maire de St-Joseph-de-Rivière
(Isère, 1 224 habitants)