



CONSEIL MUNICIPAL DU 12 SEPTEMBRE 2024

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Objet **Institution d'une taxe annuelle sur les friches commerciales - Majoration des taux de la taxe**

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE

La présente délibération vise à instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales, conformément à l'article 1530 du code général des impôts. Elle prévoit également de majorer les taux de la taxe dès la première année.

L'objectif étant d'inciter les propriétaires de locaux commerciaux à trouver des porteurs de projets pour exploiter ces locaux et ne pas payer la taxe.

RAPPORT

Exposé des motifs

1 - PRÉSENTATION

Conformément aux dispositions de l'article 1530 du code général des impôts (CGI), les communes peuvent, par délibération et sous certaines conditions, instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales.

Les communes qui ont institué cette taxe peuvent également, par délibération et sous certaines conditions, en majorer les taux dans la limite du double.

2- CHAMP D'APPLICATION

Conditions tenant à la nature des biens imposables

La taxe annuelle sur les friches commerciales vise les biens qui, par nature, sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties et qui, pour l'établissement de cette taxe, sont évalués dans les conditions prévues par l'article 1498, à l'exclusion de ceux visés à l'article 1500.

Il s'agit des propriétés ou fractions de propriétés qui ne sont ni des locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaire, ni des établissements industriels au sens de l'article 1499.

En pratique, la taxe annuelle sur les friches commerciales vise donc notamment les immeubles de bureaux, les immeubles affectés à une activité commerciale, les aires de stationnement des centres commerciaux, les lieux de dépôt ou de stockage.

Conditions tenant à l'inexploitation des biens

La taxe annuelle sur les friches commerciales vise les biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises défini à l'article 1447 depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés au cours de cette même période.

La taxe n'est pas due lorsque l'inexploitation est indépendante de la volonté du redevable.

3- NÉCESSITÉ D'UNE DELIBERATION

Contenu de la délibération

La délibération doit être de portée générale et concerner tous les biens pour lesquels les conditions requises sont remplies.

Dès lors, la collectivité ne peut pas exclure du champ d'application de la taxe certains biens ou certains redevables, en les désignant explicitement dans sa délibération.

Les taux de la taxe sont fixés, de droit, à 10 % la première année d'imposition, 15 % la deuxième année d'imposition et 20 % à compter de la troisième année d'imposition.

La collectivité peut, par délibération, majorer ces taux dans la limite du double et ainsi les fixer :

- entre 10% et 20% la première année d'imposition
- entre 15% et 30% la deuxième année d'imposition
- entre 20% et 40% à compter de la troisième année d'imposition.

Date et durée de validité de la délibération

Cette délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

4 – COMMUNICATION DE LA LISTE DES BIENS

Pour l'établissement des impositions, le conseil municipal doit communiquer chaque année à l'administration des impôts, avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être soumis à la taxe.

Une fois la liste transmise (établie sur la base du fichier des locaux professionnels non imposés à la CFE communiquée par la DDFIP chaque année), les services fiscaux font un premier tri puis demandent au propriétaire la situation du local au niveau de l'occupation.

5 – DONNEES POUR LA COMMUNE DE SAINT-JUNIEN

Il n'est pas possible pour les services fiscaux de faire une estimation du produit que rapporterait cette taxe car il y a trop d'inconnues sur les locaux concernés. De plus les valeurs locatives sont brutes, il faut y appliquer un coefficient de neutralisation et éventuellement le planchonnement.

Sur la base du fichier transmis par le DDFIP des locaux non imposés à la CFE en 2023, environ 170 biens pourraient être concernés.

DÉCISION

Vu l'article 1530 du code général des impôts

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré

- DECIDE d'instituer la taxe annuelle sur les friches commerciales.
- DECIDE de majorer les taux de la taxe.
- FIXE les taux majorés à :
 - 20 % pour la 1ère année d'imposition
 - 25 % pour la 2ème année d'imposition
 - 30 % à compter de la 3ème année d'imposition
- CHARGE le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Ont signé au registre Le Maire et le Secrétaire de séance.

Adoptée à l'unanimité	:
Adoptée à la majorité	:
Abstention	:
Contre	:

Le Maire de Saint-Junien
Hervé Beaudet

Le Secrétaire,