

# la lettre de la Fiscalité Locale

## Éditorial

**L**A LETTRE de la Fiscalité Locale a décidé de consacrer ce numéro à l'impôt qui a sans doute traversé le temps avec le plus de constance : l'impôt foncier.

Présent en Egypte comme à Rome, avant de connaître les avatars de la contribution foncière au XIX<sup>e</sup> siècle, son poids relatif dans les recettes fiscales a certes fortement décliné – en parallèle du déclin de la part du capital foncier dans l'ensemble des capitaux – pour se stabiliser dans tous les pays au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

En France, le débat sur la réforme de la taxe professionnelle a rejailli indirectement sur la taxe foncière, notamment à travers l'élément d'imposition commun que constitue **la valeur locative cadastrale**, laquelle **reste totalement opaque pour les contribuables**.

Si les équipements et biens mobiliers sont imposés à 16% en TP, les immeubles soumis par ailleurs à la TF sont pondérés de moitié à 8%. Néanmoins, il faut savoir que le taux moyen national du foncier bâti est de l'ordre de 32 %, sans ouvrir droit à plafonnement, quand le taux moyen TP est proche de 24 %.

De plus, avec près de 20 Md€ de produit, la TF a augmenté de 28 % depuis 2001 et de 150 % depuis 1990. A ce titre, la TF a un impact très significatif, d'autant plus que l'on s'éloigne de la moyenne nationale d'imposition. On constate d'ailleurs, depuis plusieurs années, en parallèle du plafonnement TP, un fort intérêt des services de vérification pour le contrôle des valeurs locatives cadastrales.

A cet égard, si la TF n'est plus susceptible d'appel sauf recours commun avec la TP, **la jurisprudence a récemment fait évoluer les droits de la défense**, non seulement au bénéfice de la TP, depuis le début des années 2000, mais également au profit de la TF à l'occasion d'un arrêt Sud-Ouest Bail du 29 juin 2005, auquel nous consacrons quelques développements.

Par ailleurs, **la TF n'est pas le seul impôt frappant les immeubles**, d'autres taxes annuelles comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou la taxe sur les bureaux viennent s'y adjoindre, tandis que d'autres contributions, telle la taxe locale d'équipement ou la redevance pour création de bureaux, liées à la délivrance d'un permis de construire méritent par leurs enjeux d'être examinées de très près, ainsi que le souligne dans ces colonnes Benoît de Corbier, spécialiste des taxes foncières et d'urbanisme.

Enfin, la Lettre de la Fiscalité Locale avait, voici bientôt 10 ans, lancé un tour d'horizon de la taxe professionnelle dans les principaux pays de l'OCDE. A l'occasion de son 15<sup>ème</sup> anniversaire, la Lettre a décidé de renouer avec cette **analyse comparée**, plus précisément sur le terrain de la taxe foncière, qui constitue l'impôt le plus systématiquement présent dans l'arsenal fiscal de tous les pays.

Avant de parcourir l'Europe, nous commençons ce survol par les **Etats-Unis**, accompagné d'un comparatif avec le cadastre français. Nous vous souhaitons un foncièrement bon voyage...

Pascal Martinet  
Directeur associé



## Impôts locaux : quand les droits de la défense font tache d'huile

*Une décision récente du Conseil d'Etat a étendu à la taxe foncière sur les propriétés bâties le principe général du droit en vertu duquel le fisc ne peut, lorsqu'une imposition est assise sur la base d'éléments qui doivent être déclarés par le redevable, établir à la charge de celui-ci des droits excédant le montant de ceux qui résulteraient des éléments qu'il a déclarés, qu'après l'avoir, conformément au principe général des droits de la défense, mis à même de présenter ses observations (CE 29 juin 2005 n° 271893, min. c/ Sté Sud-Ouest Bail : RJF 10/05 n° 1038).*

**L** ARRIVE que le Conseil d'Etat, qui n'est pas seulement juge de l'impôt, mais, de façon plus générale, juge de l'Administration, adopte au contentieux général des jurisprudences dont les effets se font sentir dans le contentieux fiscal. Il arrive aussi que, de fil en aiguille, les principes qui fondent une jurisprudence fiscale conduisent à ce que son champ d'application s'étende au-delà de ce qui avait pu être anticipé lors de son édicton. L'application aux impôts locaux du principe général des droits de la défense en fournit une illustration, à la faveur d'une décision récente.

A l'origine se trouve une décision rendue dans un litige qui opposait une société agricole à l'Office national interprofessionnel du lait et des produits laitiers (Onilait). On rappellera que la Communauté européenne a institué, en mai 1977, un dispositif de régulation du marché du lait qui tend à responsabiliser les éleveurs en les incitant à réduire les quantités produites, dispositif qui repose sur des quotas de production.

Les Etats membres se voient attribuer chaque année des quantités globales de lait, qui sont individualisées par laiterie ou producteur, opération qui incombe en France à l'Onilait. Les bénéficiaires doivent déposer des déclarations, le dépassement des quantités de référence donnant lieu à un prélèvement pécuniaire.

C'est dans ce contexte qu'une société, la SA Ferme de Rumont, avait fait l'objet d'un contrôle à l'occasion duquel il avait été constaté qu'elle ne respectait pas ses quantités de référence. Un prélèvement supplémentaire avait été mis à sa charge, que la société avait refusé

## Sommaire

**3** Réduire les charges fiscales immobilières

**6** L'impôt foncier américain