

DÉCRET D'APPLICATION DE LA LOI PINEL : « attention aux difficultés d'interprétation liées aux taxes refacturables ! »

PASCALE PRINCE (DENJEAN & ASSOCIÉS) ET ERIC MÉTAIS (CABINET ALTANA)

La loi Pinel n'est pas sans conséquence sur l'immobilier d'entreprise. Pascale Prince, associée fiscaliste au sein du cabinet Denjean & Associés et Eric Métais, avocat associé en droit immobilier au sein du cabinet Altana, en disent plus sur certaines évolutions concernant les taxes refacturables.

Quel est l'impact de la loi Pinel sur le régime des taxes refacturables dans les baux commerciaux ?

La loi Pinel du 18 juin 2014 a notamment modifié le régime des taxes refacturables dans les baux commerciaux, avec pour objectif de mettre fin aux baux « triple net » qui permettaient de refacturer au preneur l'intégralité des charges, dont les taxes, y compris celles incombant par principe au bailleur.



Quels sont les changements relatifs aux taxes refacturables ?

Le décret publié le 5 novembre 2014 précise les modalités d'application du nouvel article L 145-40-2 du Code de commerce relatif aux charges, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au preneur.

Ainsi, le nouvel article R 145-35 3°) du Code de commerce dispose que ne peuvent être imputés les « impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ».

Par exception, « peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ».

Dans un ensemble immobilier, « les charges, impôts, taxes, redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires » ne sont plus refacturables.

Ces dispositions étant d'ordre public, les bailleurs ne pourront plus recourir à des baux « triple net ». En outre, les baux doivent contenir un inventaire limitatif des catégories d'impôts et taxes refacturés.

La rédaction du décret est explicite seulement sur la taxe foncière ; qu'en est-il des autres taxes ?

Concernant les taxes additionnelles à la taxe foncière qui sont également visées, l'administration fiscale précise dans sa doctrine que constituent de telles taxes additionnelles, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les éventuelles taxes spéciales d'équipement. Suite à la Loi de Finances pour 2015, la taxe additionnelle spéciale annuelle



devrait également être concernée.

S'agissant des « impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement », la question se pose du sort de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux

commerciaux ou de stockage et les surfaces de stationnement annexées situés dans la Région Ile-de-France (TABIF). Pour rappel, cette taxe a vocation à faire participer les entreprises au financement des infrastructures de transport en Ile-de-France, dès lors qu'elles sont appelées à en bénéficier directement. Donc, bien qu'elle ne soit pas expressément visée, la TABIF peut être considérée comme étant liée à « un service dont le locataire bénéficie », et être refacturée.

La taxe annuelle sur les surfaces de stationnement au profit de la Région Ile-de-France également créée par la Loi de Finances pour 2015, devrait comme la TABIF pouvoir être imputée au locataire.

On a beaucoup entendu parler de la taxe sur les bureaux en Ile-de-France. Y-a-t-il de nouveaux enjeux fiscaux ?

Oui ! Alors que le gouvernement avait annoncé début novembre 2014 qu'il n'y aurait pas de nouvelle hausse d'impôt supplémentaire d'ici à la fin du mandat présidentiel, la deuxième Loi de Finances rectificative pour 2014 a prévu la non déductibilité fiscale de certaines taxes dont la TABIF. Pour les bailleurs, alors que la TABIF devrait être toujours imputée au locataire, le produit de refacturation sera pleinement imposable, alors que la charge correspondante ne sera plus déductible. Nous faisons donc face ici à une hausse d'impôt déguisée !

Qu'en est-il de l'application de la loi et du décret dans le temps ?

Contrairement à ce qui était initialement prévu par la loi Pinel, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014, mais seulement à compter du 5 novembre 2014, date de publication du décret.