



Principe du dispositif

La cotisation foncière des entreprises (CFE) avec la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) forment les deux composantes de la contribution économique territoriale (CET), instituée en 2010 en remplacement de la taxe professionnelle. Cette taxe est due dans chaque commune dans laquelle l'entreprise dispose de locaux et de terrains professionnels.

Foncier concerné	Foncier et immobilier d'entreprise
Fait déclencheur	Détention du bien dont dispose le redevable pour les besoins de son activité professionnelle
Acteurs soumis à l'impôt	Toutes les personnes physiques ou morales, les sociétés non dotées de la personnalité morale ou les fiduciaires

Enjeux de la mise en place de la taxe

- La CFE contribue fortement au budget des communes et des EPCI (représentant un quart des recettes locales). L'étendue des services publics locaux financés pourra être un facteur-clé pour les entreprises désireuses de s'implanter.
- La compétence sur les zones d'activités économiques relève des communautés de communes et d'agglomération ou des métropoles, depuis le 1er janvier 2017 (loi NOTRe). Ce levier d'aménagement est doté d'un levier fiscal : la CFE est le seul impôt économique sur lequel le secteur communal conserve un pouvoir de taux.
- la CFE permet d'accompagner la revitalisation territoriale au moyen d'exonérations facultatives relevant des politiques d'aménagement ou de la ville, l'implantation d'activités économiques.

Produit fiscal

7,9 Md € en 2018
Évolution 2017-2018 : +3,2%

Qui en perçoit le produit ?

- 85% à 90% perçus par les EPCI
- 10% à 15% perçus par les communes

Les EPCI à fiscalité additionnelle et leurs communes membres, les EPCI à FPU, les Établissements publics territoriaux du Grand Paris, où se situe le bien.

Marges de manœuvre des collectivités locales

- Pouvoir de fixation des taux
- Exonérations facultatives, temporaires ou permanentes

Fiscalité locale de plein Droit

Politique budgétaire et redistributive des collectivités
Art. 1447 CGI.
Mise en oeuvre: 2010
Dernières évolutions: 2017

Étendue de l'application



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



janvier 2020

Effets sur la mobilisation du foncier ^{1/5}

La CFE est-elle un outil d'action foncière ou outil d'aménagement ?

NON

La CFE a-t-elle des effets sur le marché foncier ?

INDIRECT

4 grands effets de la fiscalité sur le marché foncier

1.

**Favoriser
financièrement
une zone de son
territoire**

**Jouer la concurrence
fiscale entre
intercommunalités,
métropoles ou
communes**

Les communautés de communes, les métropoles et les communes peuvent inciter à l'installation d'activités sur certains secteurs en jouant sur les leviers du taux, des exonérations facultatives ou de la cotisation minimale à percevoir, instaurées sur délibération.

En 2012, ces exonérations facultatives représentaient de 24 % pour les EPCI à 33 % pour les communes des bases exonérées en matière de CFE, soit pour l'ensemble des échelons 76 Mds€ de bases exonérées (Deltourt-Becq, 2014, p 65). De même, selon les territoires, une entreprise ayant des locaux de petite taille et/ ou de faible valeur soumise à la cotisation minimale, peut être amenée à verser de 218 € à 2 179 € en 2019 lorsque son chiffre d'affaires est compris entre 32 600 € et 100 000 € (hors Mayotte).

En somme, sans avoir d'effet direct sur le marché foncier, les différences locales de CFE favorise la demande de foncier économique sur les sites moins imposés ; gain le plus souvent temporaire pour l'entreprise exonérée de 2 à 7 ans.

Toutefois, cet effet de la CFE sur la fiscalité locale et les exonérations votées par les collectivités ne constituent qu'un facteur de second ordre dans les politiques d'attractivité des territoires (Deltourt-Becq, 2014). En effet, il apparaît que les entreprises ne considèrent pas la fiscalité locale comme un critère d'implantation mais éventuellement comme un élément discriminant entre deux localisations. Etant donné que les entreprises contractualisent des baux commerciaux d'une durée de 3 / 6 / 9 ans, la disponibilité des espaces économiques au moment clé de la fin de bail est également un facteur d'attractivité (Pour aller plus loin, voir Cerema 2015).



janvier 2020



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

Effets sur la mobilisation du foncier ^{2/5}

4 grands effets de la fiscalité sur le marché foncier (suite)

2.

Fluidifier les ventes
versus Favoriser la
rétention des biens

La CFE renchérit certes le coût de détention des terrains et des locaux pour les activités économiques. Elle pourrait donc en principe les inviter à se défaire du foncier inutilisé. En réalité, les fonciers économiques sont valorisés au bilan financier des entreprises, parfois au-delà de leur valeur vénale réelle, et réduisent leur taux d'endettement. Elles arbitrent donc entre besoin de trésorerie (revente) et capacité d'endettement (conservation).

3.

La fiscalité
incitative en soutien
de la politique
d'aménagement

Néant

4.

Effets sur les
prix fonciers et
immobiliers

Néant



janvier 2020

Effets sur la mobilisation du foncier ^{3/5}

Marchés fonciers et immobiliers concernés

Foncier économique/ locaux	<input checked="" type="radio"/> OUI <input type="radio"/>
Résidentiel	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/>
Terres agricoles	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/>
Fonciers naturels et renaturation	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/>

Enseignements et points d'attention pour la stratégie foncière locale



- L'enjeu des friches économiques, de la rénovation des zones d'activités économiques, et plus globalement, de la place des différentes activités dans la ville ou le bourg;
- La disponibilité des espaces économiques au moment clé de la fin de bail est un facteur d'attractivité (Cf. "pour aller plus loin" p. 12 : Cerema Ouest 2015, et Réseau national des aménageurs 2017);
- La CFE, et la stratégie foncière fiscale, font partie d'un package de services offerts aux entreprises par les collectivités. Elle n'apparaît pas avoir en elle-même un rôle déterminant, sauf pour l'industrie et les entreprises aux locaux à faible valeur ou de petite taille soumises à la cotisation minimale.





janvier 2020

Effets sur la mobilisation du foncier ^{4/5}



Quels effets réels anticiper?

- 1 - D'après les mesures réalisées, les stratégies foncières et immobilières des entreprises de plus de 3 salariés sont sensibles au taux de CFE voté l'année antérieure, pour les entreprises du secteur manufacturier uniquement. Dans leur cas, « un taux plus élevé de CFE [peut] décourager les entreprises à se constituer un capital foncier, d'une part parce qu'elles préfèrent rester locataires pour plus facilement réagir aux variations de taux de CFE (activités délocalisables), ou bien parce qu'elles souhaitent réduire leur consommation de foncier et ainsi leur exposition à la taxe ». (Conseil d'analyse économique, C.Urvo, 2019)

Les activités les plus sensibles seraient :
a) les entreprises avec un site à la surface étendue, telles que l'industrie, le commerce de périphérie ou l'agroalimentaire ou des entreprises nécessitant des locaux aux caractéristiques particulières et qui sont relativement plus rares sur le marché locatif (exemples, voir Dubief, Le Pape, 2018, p 26).

b) les services et les activités de la connaissance apparaissent moins sensibles au taux de CFE, elles pourraient néanmoins être attentives au montant de la cotisation minimale votée par la collectivité selon le chiffre d'affaire. Cette situation est vraisemblablement partagée par l'ensemble des assujettis à la cotisation minimale. Un point d'attention enfin, les entreprises individuelles localisées au domicile ont arbitré entre charges locatives et paiement de la CFE au taux communal, sans autre levier d'optimisation fiscale significatif à activer (demande peu élastique).
- 2 - L'arbitrage sur la décision d'investissement se fait sur la base du coût global de revient. Le niveau d'imposition cumulé avec les autres impôts, sans être le seul facteur déterminant, a une influence (Dubief, Le Pape, 2018). En plus des impôts de production, la fiscalité à la construction d'un local professionnel et à son exploitation cumule : TA+ RAP + TCBC (aménagement-construction) et TFPNB+TFPB+CFE+TSE+taxe GEMAPI (détenion), comme le montre le tableau général du présent panorama.
- 3 - Les taxes foncières (CFE et TFPNB) sont considérés par les entreprises comme des coûts fixes entrant dans leur prix de revient car elles taxent un capital de l'entreprise plutôt qu'un flux de valeur ajoutée (Dubief, Le Pape, 2018). Toutefois, l'augmentation des prix de vente du fait de la CFE, partiellement supportée par le ménage ou une autre entreprise, n'impacte pas significativement les ventes des entreprises de plus de 3 salariés (CAE, 2019).
- 4 - La CFE n'affecte pas les charges locatives des entreprises à l'échelle de la France entière. « En effet, si la taxe est supportée par les usagers, c'est-à-dire les entreprises, ces dernières pourraient chercher à consommer moins de foncier afin de réduire leur exposition à la taxe ». Ce n'est pas le cas pour les entreprises de plus de 3 salariés (CAE, 2019). Les charges locatives associées à la localisation, au chiffre d'affaires et à la surface sont vraisemblablement prépondérantes.

CFE p5



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



janvier 2020

Effets sur la mobilisation du foncier ^{5/5}

Montant de CFE moyenne, médiane et total par secteur d'activité

	Moyenne	Médiane	Total (en millions)
Extraction	18 606	2 500	19
Manufacturier	18 267	1 190	1 740
Électricité, gaz	803 435	1 458	537
Eau, déchets	35 013	1 562	119
Construction	1 254	549	203
Commerce	6 006	1 146	1 470
Transports	20 928	637	678
Hébergement, restauration	2 768	914	312
Information, communication	6 483	624	179
Immobilier	2 188	749	52
Sciences, techniques	2 964	856	296
Services administratifs	2 763	606	128
Enseignement	2 018	759	27
Santé, action sociale	2 838	806	129
Arts, spectacles	5 307	1 064	52
Autres services	1 021	534	53
Total	6 176	830	5 994

Champ : Intersection des bases, champ marchand, hors finance, administration, agriculture, activités extraterritoriales et entreprises non classifiées.

Sources : FARE 2016 (INSEE), Fichier CFE 2016 (DGFIP).

Source : Conseil d'analyse économique, C.Urvoy, 2019





janvier 2020

Champ d'application ^{1/3}

La CFE est due chaque année par toutes les personnes physiques ou morales, les sociétés non dotées de la personnalité morale ou les fiduciaires :

- qui exercent à titre habituel (de manière répétitive, même non permanente) ;
- une activité non salariée revêtant un caractère professionnel (c'est-à-dire, exercée dans un but lucratif et non limitée à la gestion d'un patrimoine privé) ;
- localisée en France (locaux ou terrains) ;
- pour laquelle aucune exonération n'est prévue.

La CFE est due par toute personne physique ou morale exerçant une activité passible de la CFE, quels que soient :

- son statut juridique (entrepreneur individuel, société, association, fondation, personne morale de droit public tels l'État, les collectivités locales ou les établissements publics etc.) ;
- la nature de son activité (industrielle, commerciale, non commerciale, etc.) ;
- sa situation au regard de la TVA et de l'impôt sur les bénéfices.



Principaux acteurs assujettis

Personnes morales privées
Personnes physiques exerçant une activité professionnelle non salariée : entrepreneur individuel, société, association



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



janvier 2020

Champ d'application ^{2/3}

Exonérations

De plein droit
en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

OUI

Exonérations permanentes

- Les activités des collectivités publiques de caractère essentiellement culturel, éducatif, sanitaire, social, sportif ou touristique ainsi que les activités qui constituent le prolongement indispensable ou nécessaire de celles-ci. L'exonération n'est acquise qu'en cas de gestion directe par les collectivités publiques (régie sans personnalité morale). En cas de concession à une entreprise privée, l'exonération n'est pas applicable ;
- Les ports gérés par des collectivités publiques, sauf les ports de plaisance
- Les activités des exploitants agricoles (agriculteurs, sylviculteurs, exploitants de champignonnières, éleveurs, vente de biomasse et production d'énergie à partir de produits ou de sous-produits majoritairement issus de l'exploitation agricole) exercées par les exploitants individuels ou sous forme de sociétés et les groupements d'employeurs constitués exclusivement d'exploitants agricoles individuels ou de sociétés civiles agricoles
- Les entreprises produisant du biogaz, de l'électricité ou de la chaleur par méthanisation, lorsque cette production :
 - est réalisée par un ou plusieurs exploitants agricoles ;
 - est issue pour au moins 50 % de matières provenant de l'exploitation agricole

Exonérations temporaires NON



janvier 2020



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

Champ d'application ^{3/3}

Exonérations



Facultatives
sur délibération de la collectivité locale

OUI

Exonérations permanentes

- Les modalités d'exercice de l'activité : certaines locations de meublés (location de tout ou partie de l'habitation personnelle, « meublés de tourisme »)
- Certaines activités des établissements publics : enseignement supérieur et de recherche
- La nature de l'activité : certaines entreprises du spectacle, caisses de crédit municipal, librairies indépendantes de référence labellisées et les diffuseurs de presse spécialisés (sous conditions)

Exonérations temporaires

- Le zonage : mesures incitatives visant à inciter les entreprises à s'installer dans des zones peu attractives, dans le cadre d'une politique de l'aménagement (zones d'aide à finalité régionale (AFR) zones de revitalisation rurale (ZRR)) ou de la ville (Zones urbaines sensibles (ZUS) ou les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) Zones franches urbaines-territoires entrepreneurs (ZFU-TE), bassins d'emploi à redynamiser (BER))
- les bassins urbains à dynamiser (BUD) entre janvier 2018 et décembre 2020 ainsi que leurs communes limitrophes entre janvier 2019 et décembre 2020, à condition d'être exonérées d'impôt sur le revenu ou sur les sociétés
- La qualité de l'activité : nouvelles entreprises (sous conditions)
- La nature de l'activité : médecins et auxiliaires médicaux



janvier 2020

Modalités d'application ^{1/2}

Assiette

La base d'imposition de la CFE est, en règle générale, composée uniquement de la valeur locative des immobilisations corporelles passibles de taxe foncière (locaux ou terrains) nécessaires pour l'exercice de l'activité.

Le montant de CFE est obtenu en multipliant la base d'imposition par les taux d'imposition fixés par les communes ou les EPCI sous réserve des règles de liens entre les taux des taxes directes locales.

Taux pratiqués

Taux moyens en 2018 :

- EPCI à fiscalité propre : 26,04 %
- Communes : 17,84%

Taux plafonds : 52,86 % (source DHUP/FE)

Majorations

NON

Pas de majoration en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

Évolution de l'assiette

Les locaux professionnels sont évalués selon la méthode du barème prévue à l'article 1501 du CGI. Depuis le 1er janvier 2017, ils entrent dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux ou à usage professionnel et disposent désormais d'une valeur locative révisée à partir de loyers réels constatés. La mise en œuvre de cette révision s'est accompagnée d'une neutralisation, d'un lissage, et d'un planchonnement des valeurs locatives.

Cette valeur révisée est égale au produit de sa surface pondérée par un tarif au mètre carré, éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation. Chaque local est rattaché à une des 38 catégories (en fonction de la nature de l'activité principale exercée dans le local. Par exemple, les bureaux, les magasins, les dépôts ou bien encore les hôtels) et à un secteur d'évaluation représentant un marché locatif homogène au sein de chaque département.

Par contre, les locaux industriels sont évalués selon la méthode comptable prévue à l'article 1499.



janvier 2020

Modalités d'application ^{2/2}

Impôts et taxes additionnelles

La taxe foncière sur les propriétés non bâties en particulier (TFPNB), la taxe GEMAPI, la taxe spéciale d'équipement et les taxes pour frais de chambre consulaire (TCCI et TFCMA) sont des taxes assises sur la même base que la CFE.

Abattements



De plein droit

en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

- Réduction de la valeur locative applicable aux immobilisations affectées à certaines activités : établissements industriels (30%), aéroports (1/3), installations destinées à la lutte contre la pollution de l'eau et de l'air (50%)
- Réduction de la base d'imposition : en cas de création d'établissement (50% la première année d'imposition)
- Abattement sur les bases nettes de tous les établissements situés en Corse (25%)



Facultatifs sur délibération de la collectivité locale

Les collectivités peuvent voter :

- La réduction de la valeur locative applicable aux immobilisations affectées à certaines activités : installations destinées à la lutte contre la pollution de l'eau et de l'air pour porter l'abattement à 100%, bâtiments industriels affectés à la recherche et dont c'est la 1ère imposition en 2016 (50%), réduction dégressive pour certains biens spécifiques de manutention portuaire (100% les deux premières années, puis chacune des trois années suivantes : 75, 50 et 25%).

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



Cotisation foncière des entreprises

CARTE D'IDENTITÉ



janvier 2020

Pour aller plus loin

- **BOI-IF-CFE-10-20151202** <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2864-PGP.html?identifiant=BOI-IF-CFE-10-20151202>
- DGCL, 2019, Les collectivités locales en chiffres – 2019, mai, 124 p, consulté sur <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/collectivites-locales-chiffres-2019-0>
- DGCL, 2019, Note. Eléments de référence nationaux de fiscalité directe locale 2018 pour 2019, janvier, 11 p, consulté sur <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/fiscalite-directe>
- Conseil d'analyse économique, 2019, Impôts sur la production : quel impact sur la compétitivité ? Analyse de trois taxes sur données d'entreprises, Focus, N° 035-2019, Juin, 25 p, www.cae-eco.fr/IMG/pdf/cae-focus035.pdf
- Yves DUBIEF, Jacques LE PAPE, 2018, La fiscalité de production, Ministère de l'économie et des Finances, Rapport du groupe de travail, juin, 126 p.
- Cerema Ouest-Université de Nantes, 2015, Localisation des activités de production ou de service dans la ville et le bourg : Enjeux pour les collectivités et les entreprises", http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/151228-Rapport_localisation_Activites_Villes_Bourgs-2.pdf
- BOI-ANNX-000229-20190626. ANNEXE - IF - Exonérations et abattements de CFE sur ou sauf délibération <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1077-PGP.html?identifiant=BOI-ANNX-000229-20190626>
- Réseau National des Aménageurs, 2017, Rapport d'activités 2017. La ville productive : quel est le rôle de l'aménageur dans la chaîne du développement économique ? (P26)

Site outil de l'aménagement

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Ouest : MAN - 9 rue René Viviani - BP 46223 - 44262 Nantes Cedex 2
Tél : +33 (0)2 40 12 83 01
Cité des Mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex
Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - www.cerema.fr

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE