

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE**

**N°1800960**

---

**SOCIETE L.**

---

M. Jean-Paul Wyss  
Rapporteur

---

M. Antoine Deschamps  
Rapporteur public

---

Audience du 17 octobre 2019  
Lecture du 7 novembre 2019

---

19-03  
C+

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif  
de Châlons-en-Champagne

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 30 avril 2018, le 29 avril 2019 et le 17 juin 2019, la société L., représentée par la Selarl Sublet - Furst & Fauvergue, demande au tribunal :

1°) de prononcer la réduction de la taxe sur les friches commerciales à laquelle elle a été assujettie au titre de l'année 2017 pour un établissement situé à G. (Marne) ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la base d'imposition retenue par le service est erronée;
- l'assiette de la taxe est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière, c'est-à-dire après neutralisation et planchonnement ;
- la taxe sur les friches commerciales est une taxe annexe à la taxe foncière pour l'application de l'article 48 de la loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 ;
- la doctrine administrative la classe comme telle ;
- la taxe mise initialement à sa charge, supérieure à la valeur de l'immeuble, revêt un caractère confiscatoire.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 5 novembre 2018 et le 3 mai 2019, le directeur départemental des finances publiques de la Marne conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens soulevés par la société L. ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Wyss,
- et les conclusions de M. Deschamps, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes de l'article 1530 du code général des impôts : « I.- Les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire. (...) / II.- La taxe est due pour les biens évalués en application de l'article 1498, à l'exception de ceux visés à l'article 1500, 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 cinq ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période.(... III. – La taxe est acquittée par le redevable de la taxe foncière au sens de l'article 1400. / IV. – L'assiette de la taxe est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties défini par l'article 1388 (...). Aux termes de l'article 1388 du même code : « La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux principes définis par les articles 1494 à 1508 et 1516 à 1518 B et sous déduction de 50 % de son montant en considération des frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation ».

2. Aux termes de l'article 48 de la loi 2015-1786 de finances pour 2015, applicable au présent litige, aujourd'hui repris à l'article 1518 A quinquies du code général des impôts : « B.- 1. En vue de l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la cotisation foncière des entreprises, de la taxe d'habitation et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la valeur locative des propriétés bâties est corrigée par un coefficient de neutralisation. Ce coefficient est égal, pour chaque taxe et chaque collectivité territoriale, au rapport entre, d'une part, la somme des valeurs locatives non révisées au 1er janvier 2017 des propriétés bâties imposables au titre de cette année dans son ressort territorial, à l'exception de celles mentionnées au 2, et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées de ces propriétés à la date de référence du 1er janvier 2013. Le coefficient de neutralisation déterminé pour chacune de ces taxes s'applique également pour l'établissement de leurs taxes annexes. Les coefficients déterminés pour une commune s'appliquent aux bases imposées au profit des établissements publics de coopération intercommunale dont elle est membre ». (...) D.- Pour les impositions dues au titre des années 2017 à 2025 : 1° Lorsque la différence entre la valeur locative non révisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et la valeur locative résultant du B du présent XVI est positive, celle-ci est majorée d'un montant égal à la moitié de cette différence ; 2° Lorsque la différence entre la

valeur locative non révisée au 1er janvier 2017 et la valeur locative résultant du même B est négative, celle-ci est minorée d'un montant égal à la moitié de cette différence. (...) » ;

3. Il résulte des dispositions précitées que la taxe sur les friches industrielles est due par le redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties et son assiette est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière. Cette taxe doit par suite être regardée comme une taxe annexe à la taxe foncière pour les propriétés bâties pour l'application de l'article 1518 A quinquies du code général des impôts. Par voie de conséquence, la société Lactalis Investissement est fondée à soutenir que l'assiette de la taxe sur les friches industrielles qui lui a été réclamée au titre de l'année 2017 aurait dû être calculée en appliquant à la valeur locative de l'établissement le coefficient de neutralisation mentionné au I de l'article 1518 A quinquies précité comme le texte le prévoit expressément, ainsi que le dispositif de planchonnement prévu au D de la même disposition, lequel renvoie à la valeur locative telle qu'elle résulte de la mise en œuvre du B. du même article.

4. Il résulte de ce qui précède que la société L. est fondée à demander la réduction de la taxe sur les friches industrielles qui lui est réclamée au titre de l'année 2017.

5. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

#### **D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> La valeur locative de la propriété de la société L. est calculée par application des dispositifs de neutralisation et de planchonnement tels que définis ci-dessus.

Article 2 : La société L. est déchargée de la différence entre la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties mise à sa charge au titre de l'année 2017 et celle résultant de l'article 1 ci-dessus.

Article 3 : L'Etat versera à la société L. une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société L. et au directeur départemental des finances publiques de la Marne.

Délibéré après l'audience du 17 octobre 2019, à laquelle siégeaient :

M. Wyss, président,  
Mme Bourguet-Chassagnon, premier conseiller,  
Mme Jurin , premier conseiller.

Lu en audience publique le 7 novembre 2019 .

Le président-rapporteur,

L'assesseur le plus ancien dans  
l'ordre du tableau,

J.-P. WYSS

M. BOURGUET-CHASSAGON

Le greffier,

E. MOREUL