

LES TAXES FONCIERES

LA VALEUR LOCATIVE DES POSTES D'AMARRAGE DANS LES PORTS DE PLAISANCE À COMPTER DE 2014 [ARTICLE 37 III.A. DE LA LFR 2012]

([III.] de l'article 1501 du CGI)

Situation antérieure

- Les **règles** régissant l'**évaluation** des **ports de plaisance**, fixées à l'**article 1498** du CGI, prévoient qu'ils sont **évalués** :
 - au **prix** du bail pour les **biens loués à la date de la révision**,
 - à **défait par comparaison**,
 - ou, à **défait**, lorsque les caractéristiques du bien diffèrent trop de celle du local type, **par appréciation directe**.

L'**appréciation directe** consiste à **appliquer** un **taux d'intérêt**, fixé en fonction du **taux des placements immobiliers constatés** dans la **région** à la date de la révision pour des **immeubles similaires**, à la **valeur vénale** de l'immeuble.

- Dans le cadre de la **révision de 1970**, l'**évaluation** des **ports de plaisance** a été effectuée selon une **méthode sui generis**, empruntant à la fois à la **méthode par comparaison** et à la **méthode par appréciation directe** et conduisant à la **fixation d'un tarif par poste de mouillage**.
- Cette **méthode** a été **invalidée** par les **arrêts** du **26 juin 1989** et du **5 mai 2010** du **Conseil d'Etat** pour lui substituer la **méthode d'appréciation directe**.
- Par ailleurs, la **révision** de la **valeur locative des locaux commerciaux**, initiée par l'**article 34** de la **LFR pour 2010** et prévue pour s'appliquer à **compter de 2015**, conduit en l'état actuel des modalités de cette révision à **proposer une nouvelle méthode d'évaluation** pour les ports de plaisance, **reposant sur la valeur vénale**.

☞ Les ports de plaisance sont, par principe, imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), comme l'a confirmé la jurisprudence administrative (décision du Conseil d'État du 26 juin 1989, Société d'économie mixte de gestion Port Vauban). Dès lors qu'elles sont productives de revenus, ces installations (les postes d'amarrage, y compris dans la partie privée d'un port située par exemple au pied d'une marina) ne peuvent pas bénéficier de l'exonération prévue au [1°] de l'article 1382 du CGI, quand bien même elles appartiennent au domaine public maritime de l'État.

Le redevable de la TFPB est le propriétaire des installations portuaires, à savoir l'État lorsque leur exploitation a été concédée et que le contrat de concession prévoit leur retour gratuit en fin de concession (CE, 16 novembre 1988, Commune d'Arcachon). La valeur locative est déterminée par la voie d'appréciation directe prévue au [3°] de l'article 1498, qui consiste, lorsque les autres moyens font défaut, à procéder à l'évaluation directe de l'immeuble en appliquant un taux d'intérêt à sa valeur vénale.

Jusqu'à présent, pour déterminer cette valeur vénale, l'administration fiscale retenait comme valeur locative du poste d'amarrage un montant forfaitaire par poste d'amarrage, correspondant à la valeur moyenne observée dans les ports de la même zone. Faisant droit au pourvoi de la commune du Grau-du-Roi, le Conseil d'État, statuant en cassation, a remis en cause l'utilisation par l'administration fiscale de montants forfaitaires, calculés par référence aux tarifs pratiqués dans les autres ports de la mer Méditerranée, pour déterminer la VL des installations du port de plaisance de Port-Camargue.

Disposition nouvelle

- L'**article 37 III.A.** de la **LFR 2012** **complète, à compter des impositions dues au titre de 2014** (délai nécessaire pour procéder aux évaluations), l'**article 1501** du **CGI** par un **[III.]** ainsi rédigé :

- **III.]** La **valeur locative** des **postes d'amarrage** dans les **ports de plaisance à la date de la révision** est **fixée** selon le **tarif** suivant :

- **110 euros** pour les **ports maritimes de la Méditerranée** ;
- **80 euros** pour les **autres ports maritimes** ;
- **55 euros** pour les **ports non maritimes**.

- Pour **chaque port**, ce **tarif** peut être, après avis des **commissions communales et intercommunales des impôts directs** prévues aux **articles 1650 et 1650 A**, **minoré ou majoré de 20 % ou 40 %** en fonction des **services** et des **équipements offerts**.

- Les **modalités d'application** de cette **modulation** sont **fixées par décret en Conseil d'Etat**.

☞ Selon l'exposé des motifs du [III.A.] de l'article 37 de la LFR 2012, cette disposition a pour objet de « sécuriser la méthode d'évaluation de la valeur locative des ports de plaisance. En effet, dans le cadre de la révision des valeurs locatives de 1970, leur évaluation a été effectuée par l'administration selon une méthode sui generis, empruntant à la fois à la méthode par comparaison et à la méthode par appréciation directe.

Une jurisprudence défavorable du Conseil d'Etat et la perspective de la révision des VL des locaux commerciaux, prévue par l'article 34 de la LFR 2010, rendent nécessaires une évolution et une sécurisation de cette méthode d'évaluation. »