

Cotisation foncière des entreprises, mode d'emploi

Le 5 novembre, votre cotisation foncière des entreprises (CFE) sera à votre disposition et vous aurez jusqu'au 15 décembre pour la régler. Pour mieux la comprendre et éventuellement la faire ajuster à ce qui est justement dû, en voici les grands principes.

PAR LUC LEESCO

Un peu d'histoire

La taxe professionnelle (TP) a été remplacée par la contribution économique territoriale (CET) destinée à financer les collectivités territoriales (communes, chambres de commerce, chambres des métiers).

L'ancienne taxe professionnelle était basée sur la masse salariale et la valeur des investissements.

On comprend en cette époque de désindustrialisation et de chômage que le législateur ait voulu remplacer la "vieille" TP.

Pour être plus pertinente sur le plan économique celui-ci a décidé de la scinder en deux taxes distinctes :

- la CFE basée sur la valeur de l'immobilier utilisé ;
- et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) basée sur la valeur ajoutée produite.

Ce qui semblait simple dans le principe, ne l'est pas tout à fait, car comment déterminer avec objectivité la valeur d'usage de chaque bien immobilier ?

Qui est concerné ?

La CFE est due par les entreprises ou les personnes qui exercent de manière habituelle une **activité professionnelle non salariée**, quels que soient leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition.



Le calcul de la CFE, une usine à gaz ?

Certaines entreprises bénéficient d'une exonération permanente ou temporaire (service-public.fr) comme par exemple les associations à but non lucratif.

Calcul de la CFE

La CFE est calculée en multipliant la valeur locative des biens fonciers utilisés à titre professionnel par le taux de l'impôt décidé par les collectivités.

Ainsi en théorie, si vous payez 6000€ de loyers par an et que votre collectivité a voté

pour un taux de 25%, vous devrez acquitter 1500€ de CFE. En réalité c'est un peu plus compliqué, vous vous en doutiez déjà.

Valeur locative

La valeur locative sert de base au calcul de la CFE et d'autres taxes. Sa détermination précise est essentielle. La valeur locative cadastrale est calculée par l'administration pour l'ensemble des immeubles. Cette évaluation est extrêmement complexe dans la mesure où tous les biens ne sont pas loués. Un livre entier ne suffirait pas pour expliciter les méthodes retenues qui, sommes toutes, peuvent être considérées comme assez empiriques.

L'administration ne fournit pas sur l'avis d'imposition le détail du calcul de cette valeur locative, ce qui lui enlève pour l'essentiel tout moyen de contrôle.

Pour améliorer la connaissance des valeurs locatives, l'administration a lancé une vaste opération de réévaluation dont vous avez certainement entendu parler dénommée "DECLOYER". (voir schéma)

Cette collecte se fait uniquement par procédure informatique.

Si vous exercez dans le cadre d'une SCM

Une CFE distincte est établie au nom de la société civile de moyens (SCM) pour les parties communes et chaque associé est redevable de la CFE en fonction des surfaces utilisées de manière exclusive.

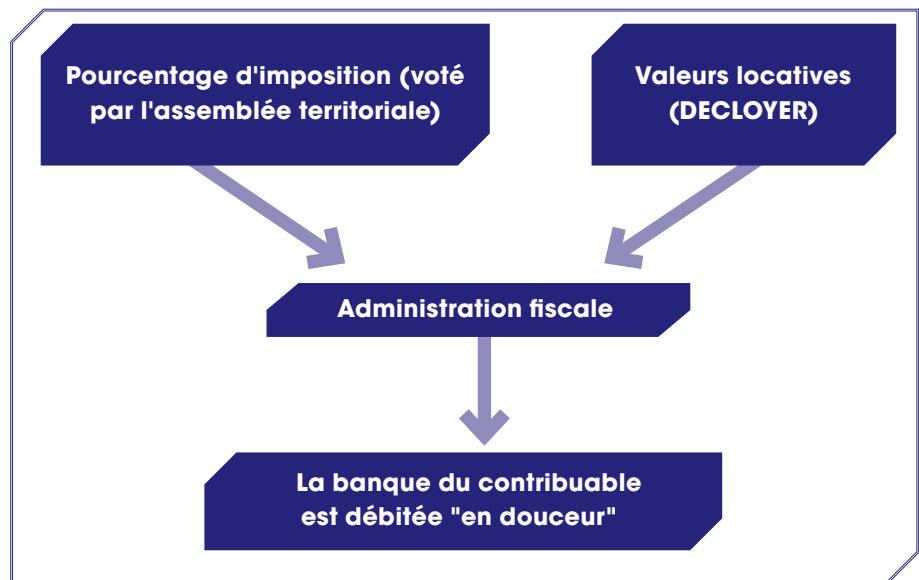
En pratique, il convient de déterminer le pourcentage d'utilisation exclusive de chaque membre. Si toutes les pièces sont communes, alors la SCM paiera une CFE sur la valeur locative totale et les membres paieront chacun une CFE forfaitaire minimale. Si la valeur locative totale est inférieure à la base minimale, alors la SCM sera redevable d'une CFE minimale également.

Attention : vérifiez que vous ne subissez pas une double taxation.

Textes de référence : BOI -IF-CFE-20-20-10-10-20120912

En résumé, quand et comment m'occuper de ma CFE ?

- au moment de l'installation (formulaire 1447-C-SD)
- lors des changements importants de l'activité : déménagement, variation importante des recettes, mise en société (formulaire 1447-M)
- vérifiez en détail le 1^{er} avis d'imposition
- mettez en place le prélèvement à l'échéance pour éviter un oubli coûteux
- vérifiez chaque année qu'il n'y a pas de variation significative
- au moment de la cession ou cessation.



Base minimale

Si vous exercez à votre domicile ou à celui de vos patients et n'occupez pas de local professionnel vous paierez quand même une cotisation forfaitaire minimale, établie à partir d'une base dont le montant est fixé par délibération de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) concerné. Ce montant doit être compris dans une fourchette qui varie en fonction de vos recettes. Pour plus de détails, consultez service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23547.

Attention, il s'agit des bases minimales qui aboutissent à une taxation minimum et non un minimum de taxation. À titre de comparaison avec l'impôt sur le revenu, cela consisterait par exemple à exiger une contribution minimale même si vous n'avez eu aucun revenu !

Comment déclarer

L'administration se chargeant de tout, il n'y a pas de déclaration annuelle à effectuer mais uniquement lors de votre installation une déclaration 1447-C-SD doit être déposée

avant le **31 décembre** de l'année de création ou de reprise.

Ensuite, une déclaration 1447-M doit être déposée **avant le 2^e jour ouvré suivant le 1^{er} mai** par les entreprises qui :

- demandent à bénéficier d'une exonération ;
- souhaitent signaler un changement de consistance ou de modification de la surface des biens soumis à la CFE.

Cas des nouvelles entreprises

La CFE étant due par les entreprises qui exercent leur activité au 1^{er} janvier de l'année, celles nouvellement créées (y compris les nouveaux auto-entrepreneurs) n'y sont pas soumises durant l'année de leur création.

Ensuite, lors de la 1^{re} année d'imposition, c'est-à-dire l'année suivante, elles bénéficient d'une réduction de moitié de la base d'imposition.

Paiement

Vous ne recevez plus directement par voie postale d'avis d'imposition. Il vous faudra impérativement ouvrir un compte fiscal en ligne pour

pouvoir le consulter et le payer.

Le solde de la CFE doit être réglé **au plus tard le 15 décembre** de chaque année, déduction faite de l'éventuel acompte versé le 15 juin.

Le paiement doit obligatoirement être effectué de façon dématérialisée :

- télépaiement via le compte fiscal en ligne ;
- prélèvement mensuel (adhésion possible jusqu'au 30 juin) ;
- prélèvement à l'échéance (adhésion possible jusqu'au 30 novembre pour le paiement du solde).

Conclusion

Connaître à l'avance ce que vous allez payer vous permet de l'aborder sereinement. Ne pas se retrouver dans la situation de payer ce qui n'est pas nécessaire et inversement, omettre de régler ce qui doit l'être pour éviter les pénalités. Avec ce mode de fonctionnement de la CFE, le contribuable n'intervient pratiquement pas dans la déclaration et le paiement de cet impôt. Notre rôle est de démystifier ces dispositifs fiscaux souvent mal compris.

Quelques conseils

Comme vous ne connaissez pas la manière dont est calculée la valeur locative, n'hésitez pas à la comparer avec celle de vos collègues, pour éventuellement demander à l'administration quelques explications.

- **Optez pour le prélèvement à l'échéance**, vous n'aurez plus rien à faire les années suivantes hormis la vérification de votre CFE.
- **Vérifiez attentivement les bases et les taux de votre tout premier avis CFE.**
- **En SCM, vérifiez qu'il n'y a pas double imposition** entre la SCM et ses membres.
- **Vérifiez si vous pouvez bénéficier d'une réduction de base de cotisation** (1^{re} année d'imposition, implantation en Corse, pôle de compétitivité...).
- **Les locaux à usage professionnel soumis à la CFE sont exonérés de la taxe d'habitation.**
- **En cas de discordance, n'hésitez pas à faire une demande de dégrèvement** mais payez toujours avant la date limite pour éviter les pénalités.

