

Taxe foncière pour les entreprises : un tiers d'erreurs et de trop versé en 2023

- 1 ENTREPRISE SUR 3 PAIE TROP D'IMPÔTS
- LA MAJORITÉ DES ERREURS TROUVÉES CONCERNENT LA TAXE FONCIÈRE INDUSTRIELLE
- DANS 8 CAS SUR 10, LORSQU'IL Y A UNE ERREUR, D'AUTRES ERREURS SONT ASSOCIÉES POUR D'AUTRES IMPÔTS DE LA MÊME SOCIÉTÉ





Paris, le 1er octobre 2024 - DL Développement, cabinet d'audit et de conseil opérationnels, a réalisé ses statistiques d'audits impôts fonciers pour 2023 et constate qu'une entreprise sur trois paie trop d'impôts fonciers (taxe foncière industrielle, taxe foncière commerciale, taxe d'aménagement, redevance d'archéologie préventive...) du fait d'erreurs de déclarations ou de calculs.



Au moins une erreur entraînant une surimposition dans un dossier sur trois

Société d'audit et de conseil opérationnels pour les entreprises, spécialisée dans l'audit de charges, DL Développement accompagne depuis 1993 les sociétés dans la vérification de leurs déclarations fiscales.

Pour 2023, nous avons détecté des surimpositions dans plus d'un tiers des dossiers que nous avons audités. Plus précisément : 42% d'erreurs trouvées en taxe foncière industrielle, 13% d'erreurs en taxe foncière commerciale et 38% d'erreurs en taxe d'aménagement / redevance d'archéologie préventive. Au niveau des montants, les plus petites erreurs représentaient 10% de la taxe, les plus grosses 80%.



Un calcul complexe

Les taxes foncières font l'objet de nombreux mécanismes de réduction de l'impôt, ce qui explique en grande partie les erreurs de déclaration. Près de 100 dispositifs existent et atténuent le montant d'une taxe foncière. On peut les ranger dans 3 catégories :

- L'abattement, qui est une diminution pratiquée sur le montant de l'assiette imposable. Outre les abattements forfaitaires liés à l'établissement de l'assiette des taxes foncières (50 % de la valeur locative pour la taxe foncière sur les propriétés bâties et 20 % pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties), onze autres abattements sont prévus dans le Code Général des Impôts.
- L'exonération, qui est une réduction ou une annulation du montant de l'impôt, qui peut être permanente ou temporaire. Soixante-sept exonérations existent pour les taxes foncières.
- Et enfin les demandes de dégrèvements qui peuvent être accordées par l'État (ouvrant ainsi droit à une compensation totale ou partielle) ou par les collectivités territoriales, qui consistent en une suppression ou une atténuation d'un impôt prononcée par l'administration, d'office, par voie contentieuse ou par voie gracieuse. Treize dispositifs existent pour les taxes foncières.

Il est par ailleurs à noter que les lois de finances et lois de finances rectificatives amendent ces différentes dispositions très régulièrement ce qui augmente le risque d'erreur de déclaration par l'entreprise.

Les principales sources d'erreur observées en 2023

Les principales sources d'erreurs que nous avons décelées dans nos audits 2023 sont les suivantes :



- Erreurs sur les surfaces. Cela s'explique très souvent car la définition des surfaces imposables n'est pas la même en taxe d'aménagement, qu'en taxe foncière, qu'en taxe sur les bureaux ni que celle pour la TASCOM. Il s'agit d'une donnée qui n'est pas comptable alors que la majorité des déclarations sont faites par les directions administratives et financières ou par les comptables.



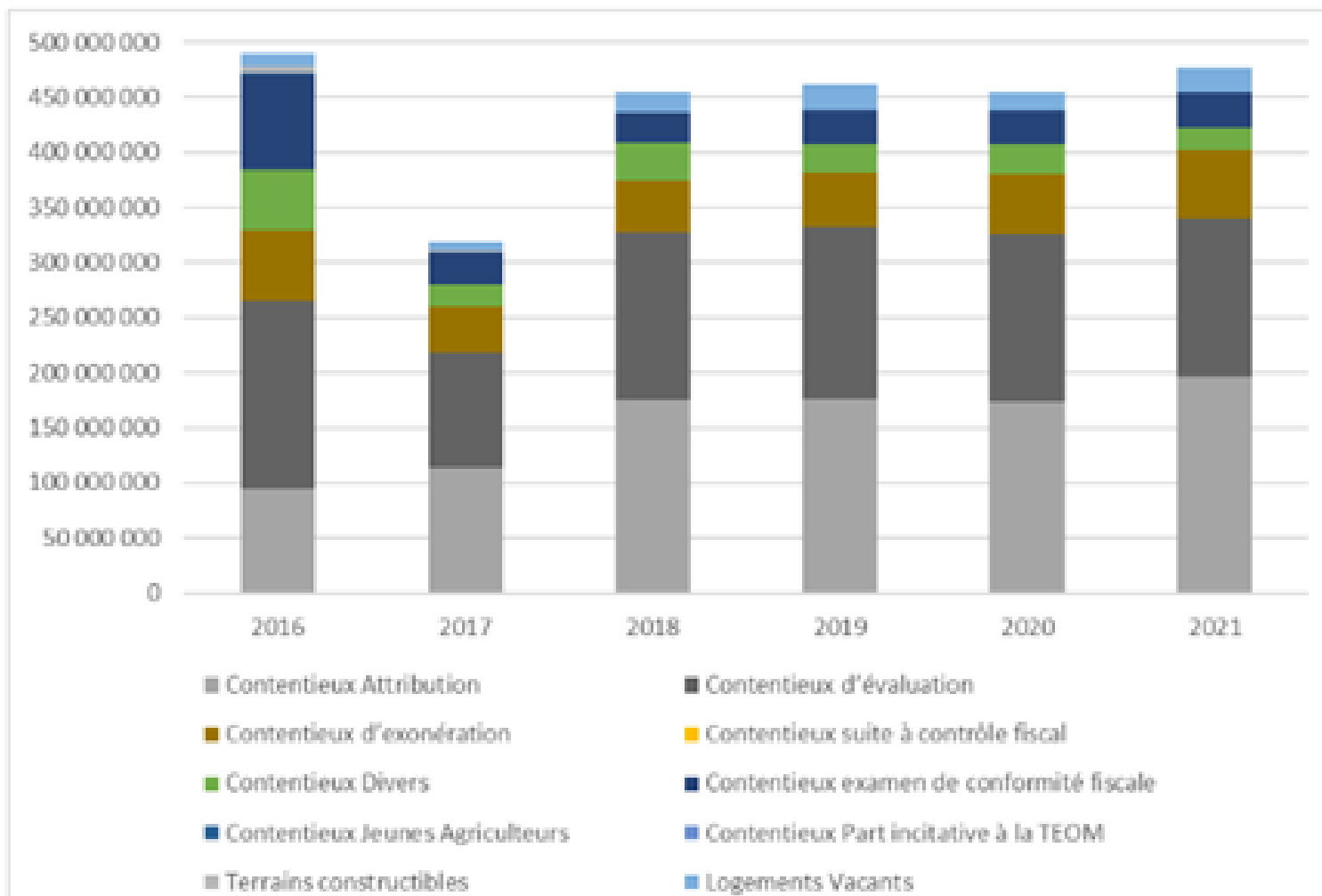
- Erreurs dans les déclarations d'immobilisations en Taxe Foncière Industrielle. Cela s'explique aisément du fait de l'absence de définition précise des éléments qui doivent être imposés. Les erreurs sont ainsi nombreuses.



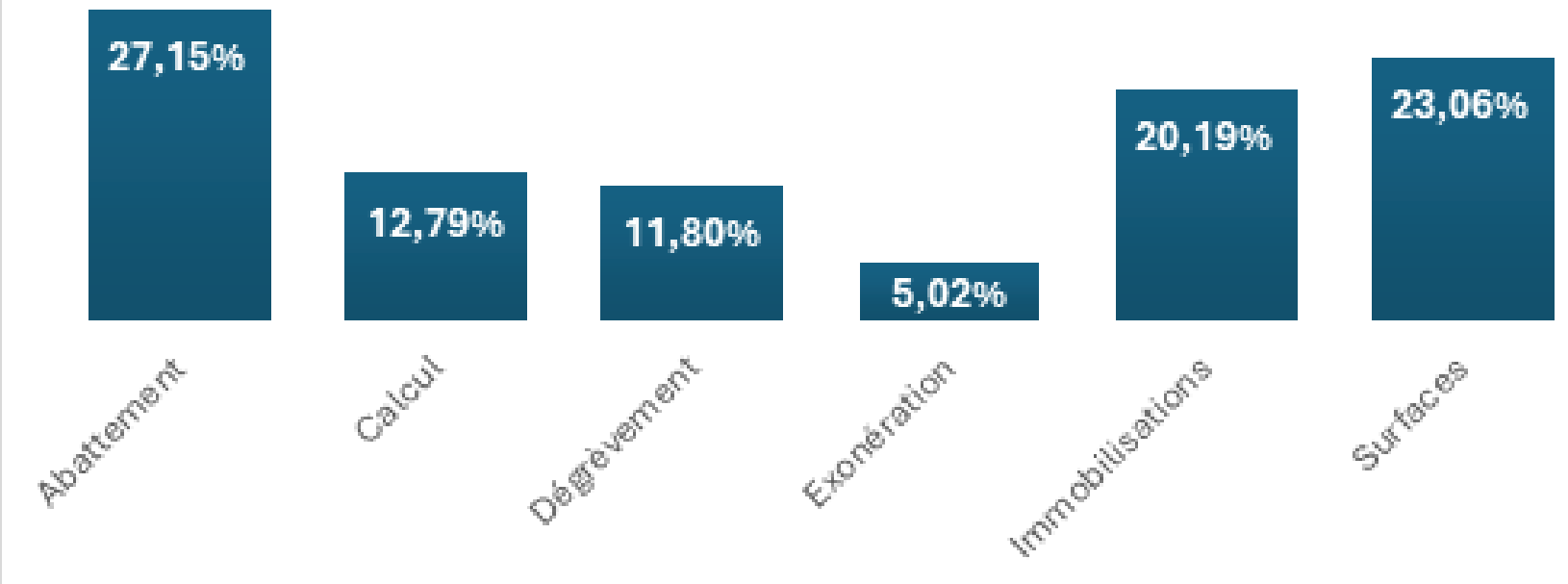
- Erreurs sur les abattements possibles. De nombreuses entreprises ne connaissent pas les abattements auxquels elles ont droit et ne pensent donc pas à les mentionner. On peut citer par exemple le plafonnement de la valeur ajoutée ou bien le fait d'être implanté dans une zone à abattement spécifique.

Nous nous retrouvons avec l'administration fiscale quant à la ventilation du montant des dégrèvements liés à un contentieux par motif (cf schémas ci-dessous) et observons le même ordre de grandeur à notre échelle, pour 2023 (source : le rapport de la Cour des comptes « Observations définitives taxes foncières 2016-2021 » publié en 2023)

Graphique n° 17 : Ventilation du montant des dégrèvements liés à un contentieux par motif



Ventilation du montant des dégrèvements obtenus par DL Développement pour ses clients par motif ces 5 dernières années



DES ERREURS À EFFET DOMINO

Dans 80% des dossiers audités où nous avons trouvé une erreur, nous avons été amenés à déceler d'autres erreurs sur d'autres impôts de la même société. Cela s'explique par les liens existants entre les différents impôts.

Les erreurs les plus souvent reliées entre elles sont les suivantes :

01.


UNE ERREUR SUR LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) ENTRAINE TRÈS RÉGULIÈREMENT UNE ERREUR SUR LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE)

02.

UNE ERREUR SUR LA TAXE BUREAUX ENTRAINE QUASI SYSTÉMATIQUEMENT UNE ERREUR SUR LA TAXE ANNUELLE SUR LES SURFACES DE STATIONNEMENT (TASS) PUIS SUR LA TAXE SUR LES SURFACES COMMERCIALES (TASCOM)

03.

ENFIN EN NUMÉRO TROIS, ON RETROUVE TRÈS SOUVENT UNE ERREUR SUR LES TAXES FONCIÈRES SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES FAISANT SUITE À UNE ERREUR SUR LES SURFACES EN TAXE D'AMÉNAGEMENT ET REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (TA/RAP)



Pour illustrer cet effet domino, citons l'exemple d'une société ayant mal renseigné sa déclaration de permis de construire. La surface déclarée n'est pas renseignée correctement, or c'est elle qui sert de base à l'établissement de la TA/RAP, qui sert également de support à l'établissement de la Taxe Foncière. Puis par la suite, la CFE prend pour appui la même base, la « valeur locative ». On part donc d'une erreur qui aboutit à trois impositions erronées.

D'IMPORTANTES SOMMES EN JEU

Pour 2023, dans sa Loi de Finances 2024, le gouvernement a budgété 4,6 milliards d'euros en prévision des remboursements et dégrèvements d'impôts locaux (ce qui représente néanmoins une baisse de 30,8% par rapport à 2022).

En 2023, DL Développement a fait économiser 5M€ sur les impôts fonciers et 5,8M€ sur les impôts locaux, avec des délais d'instruction par l'administration fiscale fluctuant de 1,5 mois à 21 mois d'instruction.

Rappelons enfin que l'administration fiscale a limité dans le temps les possibilités de contestations de l'impôt. Une erreur décelée en 2023 pourra être corrigée sur l'imposition 2022, mais l'entreprise ne pourra pas aller au-delà.

« TOUT L'INTÉRÊT D'UNE SOCIÉTÉ D'AUDIT ET DE CONSEIL OPÉRATIONNELS RÉSIDE ICI. C'EST PAR NOTRE VEILLE PERMANENTE QUE LES CONSULTANTS DE DL DÉVELOPPEMENT ACCOMPAGNENT LES DIRECTIONS FINANCIÈRES DANS LE CONSEIL ET L'ACTUALISATION DES SAVOIRS PAR LES ÉQUIPES POUR UNE DÉCLARATION FISCALE À JOUR DES DERNIÈRES ACTUALITÉS JURIDIQUES ET JURISPRUDENTIELLES » CONCLU JEAN-LUC LECA, PDG DE DL DÉVELOPPEMENT.



A PROPOS DE DL DÉVELOPPEMENT

Fondée en 1993, DL Développement est une société d'audit et de conseil opérationnels pour les sociétés privées qui prend en charge l'ensemble des audits opérationnels du compte de résultat de l'entreprise, à savoir l'audit de charges et la recherche de financements privés et publics. DL Développement compte aujourd'hui plus de 6200 clients de toutes tailles et tous secteurs confondus et opère sur l'ensemble du territoire au travers de ses dix agences.



+6500 CLIENTS

10 AGENCES

98% DE TAUX DE
SATISFACTION

Contacts presse :

**Stéphanie Brigas,
responsable communication**
01 41 08 04 07
s.brigas@dldevel.com

www.dldevel.com