

15ème législature

Question N° : 3675	De M. Damien Pichereau (La République en Marche - Sarthe)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > baux	Tête d'analyse > Taxe foncière baux commerciaux	Analyse > Taxe foncière baux commerciaux.
Question publiée au JO le : 12/12/2017 Réponse publiée au JO le : 06/03/2018 page : 1907		

Texte de la question

M. Damien Pichereau interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur sa position concernant l'imputabilité de la taxe foncière sur les locataires dans le cadre des baux commerciaux. Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 pris en application de la Loi Pinel a dressé une liste des charges qui ne peuvent plus être répercutées sur le locataire dans le cadre d'un contrat de bail commercial pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014. L'idée principale de ce texte est que le bailleur ne peut pas demander le remboursement de toutes les charges, notamment celles découlant d'obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie. Au regard de cet objectif, il existe une incohérence du 3° de l'article R. 145-35 (créé par l'article 6 du décret n° 2014-1317) dans la mesure où il autorise le bailleur à répercuter la taxe foncière sur le locataire commercial, augmentant les charges de ce dernier, souvent sans négociation alors même que cela constitue un facteur de diminution de la valeur locative et peut impacter gravement la rentabilité des cellules commerciales. Aussi, il souhaite savoir s'il envisage de supprimer cette possibilité de répercussion de la taxe foncière sur le locataire commercial.

Texte de la réponse

La loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a, dans un objectif de transparence de la relation locative, encadré les modalités de répartition des charges entre bailleur et locataire d'un bail commercial. Elle a notamment prévu que tout contrat de location devait comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, avec l'interdiction d'imputer au locataire certaines d'entre elles fixées par décret. Le décret no 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial a précisé les impôts et taxes ne pouvant être transférés vers le locataire, en excluant notamment la taxe foncière. Cette dernière, dont le bailleur est le redevable légal en application de l'article 1400 du code général des impôts, peut ainsi être imputée au locataire à la condition que cela soit stipulé par le contrat de bail. Ce décret a été élaboré en concertation avec les représentants des bailleurs et des locataires afin d'atteindre un point d'équilibre dans la relation locative. S'agissant de la taxe foncière, ce décret n'a pas modifié l'état antérieur du droit qui prévoit, en application de l'article R. 145-8 du code de commerce, que le transfert de cette taxe foncière sur le locataire, s'il est réalisé sans contrepartie, entraîne une diminution de la valeur locative susceptible par voie de conséquence de se répercuter sur le montant du loyer.