

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON**

N° 1903189

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SNC RANDOLI

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Wolf
Magistrat désigné

Le tribunal administratif de Lyon

Mme Caron
Rapporteur public

Le magistrat désigné,

Audience du 14 décembre 2020
Décision du 23 décembre 2020

19-03-03-01
C+

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 23 avril 2019 et 30 novembre 2020, la SNC Randoli, représentée par la SAS EIF, demande au tribunal :

1°) de prononcer la réduction de la taxe foncière à laquelle elle a été assujettie au titre des années 2017 et 2018, à raison de l'invariant 1344758 inclus dans l'immeuble à usage de centre commercial dont elle est propriétaire à Lyon (2^{ème} arrondissement) ;

2°) de lui restituer les sommes dégrevées majorées des intérêts moratoires ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 2 000 euros à lui verser en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les parties communes du centre commercial « Confluence » dont elle est propriétaire à Lyon doivent être taxées dans la catégorie MAG5, subsidiairement MAG4 qui est la catégorie prépondérante au sein du centre commercial ;

- c'est un usage consacré dans le système d'évaluation par comparaison, ainsi que le prévoyait l'instruction BOI-IF-AUT-50-10 ;

- le loyer des cellules commerciales a été fixé en tenant compte que les cellules bénéficiaient de la desserte par le mail ; ces loyers sont supérieurs à ceux de commerces de centre-ville ; leur valeur locative intègre donc celle du mail ; imposer distinctement les mails reviendrait à les imposer deux fois ;

- au surplus les différentes catégories d'imposition n'en prévoient pas une spécifique pour les mails ; ceux-ci sont donc hors du champ de la taxe foncière ;

- en tout état de cause, s'ils devaient être imposés, cela serait dans la catégorie la plus représentative, qui serait la catégorie MAG4.

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 septembre 2020, le directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône conclut au rejet de la requête.

Il soutient que :

- le mail dessert une grande proportion (77,78%) de locaux de catégorie 3. Il doit être classé dans la même catégorie que ces boutiques ;
- le mail ne peut être considéré comme non productif de revenus. Il définit le centre commercial et est indispensable à la desserte des boutiques.

Par des lettres en date des 4 et 10 décembre 2020, les parties ont été informées que la solution du litige est susceptible d'être fondée sur des moyens relevés d'office.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu

- la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ;
- le décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011 ;
- le décret n° 2011-1313 du 17 octobre 2011 ;
- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné Mme Wolf, présidente honoraire, pour statuer sur les litiges mentionnés par l'article R. 222-13 du 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 Mme Wolf, présidente honoraire,
- et les conclusions de Mme Caron, rapporteur public.

1. La SNC Randoli est propriétaire du centre commercial « Confluence » à Lyon, qui comprend un hypermarché Carrefour et 75 boutiques individuelles, ainsi que 26 restaurants et un hôtel. Elle demande la réduction de la taxe foncière à laquelle elle a été assujettie en 2017 et 2018 à raison de cette propriété.

2. Aux termes de l'article 1380 du code général des impôts : « *La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés bâties sises en France à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du présent code* ».

3. Aux termes de l'article 1494 du même code : « *La valeur locative des biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties ... est déterminée, conformément aux règles définies par les articles 1495 à 1508, pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte* ».

4. Aux termes de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 : « *Champ d'application de la révision/ I. Les conditions de la révision des valeurs locatives des propriétés bâties mentionnées à l'article 1498 du code général des impôts, de celles affectées à une activité professionnelle non commerciale au sens de l'article 92 du même code et de celles affectées à un usage professionnel spécialement aménagées pour l'exercice d'une activité particulière mentionnées à l'article 1497 dudit code retenues pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles sont fixées par le présent article. / La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au premier alinéa est déterminée à la date de référence du 1er janvier 2013. / Modalités d'évaluation des locaux professionnels / II. La valeur locative de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie*

mentionnée au I est déterminée en fonction de l'état du marché locatif ou, à défaut, par référence aux autres critères prévus par le présent article. Elle tient compte de la nature, de la destination, de l'utilisation, des caractéristiques physiques, de la situation et de la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée. / Les propriétés mentionnées au I sont classées dans des sous-groupes, définis en fonction de leur nature et de leur destination. A l'intérieur d'un sous-groupe, les propriétés sont, le cas échéant, classées par catégories, en fonction de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques. Les sous-groupes et catégories de locaux sont déterminés par décret en Conseil d'Etat. / III. La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est obtenue par application d'un tarif par mètre carré déterminé conformément au B du IV à la surface pondérée du local définie au V ou, à défaut de tarif, par la voie d'appréciation directe mentionnée au VI. / IV.-A. Il est constitué, dans chaque département, un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou sections cadastrales de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène. / Pour l'application des dispositions du présent article, le territoire de la métropole de Lyon est, avec le territoire du département du Rhône, assimilé au territoire d'un département. / B.-Les tarifs par mètre carré sont déterminés sur la base des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence mentionnée au I pour l'entrée en vigueur de la révision et au second alinéa du X pour les années suivantes. / A défaut, lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être retenus, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation. / A défaut d'éléments suffisants ou pouvant être retenus au sein du même secteur d'évaluation, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués pour des propriétés de la même catégorie ou, à défaut, du même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de loyers similaires, dans le département ou dans un autre département. / Les tarifs par mètre carré peuvent être majorés de 1,1 ou 1,15 ou minorés de 0,85 ou 0,9 par application d'un coefficient de localisation destiné à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein du secteur d'évaluation. / V. La surface pondérée d'un local est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties, réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients fixés par décret, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives ».

5. Aux termes de l'article 1^{er} du décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011 fixant les sous-groupes et catégories de locaux professionnels en vue de l'évaluation de leur valeur locative : « Pour l'application du second alinéa du II de l'article 34 de la loi du 29 décembre 2010 susvisée, les propriétés bâties mentionnées au I de cet article sont classées selon les sous-groupes et catégories suivants : Sous-groupe I : magasins et lieux de vente : Catégorie 1 : boutiques et magasins sur rue. Catégorie 2 : commerces sans accès direct sur la rue. Catégorie 3 : magasins appartenant à un ensemble commercial. Catégorie 4 : magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 500 m²). Catégorie 5 : magasins de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2 500 m²). Catégorie 6 : stations-service, stations de lavage et assimilables. Catégorie 7 : marchés. Sous-groupe II : bureaux et locaux divers assimilables : Catégorie 1 : locaux à usage de bureaux d'agencement ancien. Catégorie 2 : locaux à usage de bureaux d'agencement récent. Catégorie 3 : locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques. Sous-groupe III : lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement : Catégorie 1 : lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel. Catégorie 2 : lieux de dépôt couverts. Catégorie 3 : parcs de stationnement à ciel ouvert. Catégorie 4 : parcs de stationnement couverts. Catégorie 5 : installations spécifiques de stockage. Sous-groupe IV : ateliers et autres locaux assimilables : Catégorie 1 : ateliers artisanaux. Catégorie 2 : locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance. Catégorie 3 : chenils, viviers et autres locaux assimilables. Sous-groupe V : hôtels et locaux assimilables : Catégorie 1 : hôtels

« confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique). Catégorie 2 : hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique). Catégorie 3 : hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique). Catégorie 4 : foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse. Catégorie 5 : hôtels-clubs, villages de vacances et résidences hôtelières. Sous-groupe VI : établissements de spectacles, de sports et de loisirs : Catégorie 1 : salles de spectacles et locaux assimilables. Catégorie 2 : établissements ou terrains réservés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs. Catégorie 3 : salles de loisirs diverses. Catégorie 4 : terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique). Catégorie 5 : terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique). Catégorie 6 : établissements de détente et de bien-être. Catégorie 7 : centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes. Sous-groupe VII : établissements d'enseignement et locaux assimilables : Catégorie 1 : écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif. Catégorie 2 : établissements d'enseignement à but lucratif. Sous-groupe VIII : cliniques et établissements du secteur sanitaire et social : Catégorie 1 : cliniques et établissements hospitaliers. Catégorie 2 : centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, haltes-garderies. Catégorie 3 : maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non). Catégorie 4 : centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux. Sous-groupe IX : carrières et établissements industriels non évalués selon la méthode comptable : Catégorie 1 : établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés. Catégorie 2 : carrières et établissements assimilables. Sous-groupe X : établissements présentant des caractéristiques exceptionnelles : Catégorie 1 : locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire ».

6. Aux termes de l'article 1^{er} du décret n° 2011-1313 du 17 octobre 2011 : « Pour l'application du V de l'article 34 de la loi du 29 décembre 2010 susvisée, la surface pondérée d'un local est la somme, le cas échéant arrondie au mètre carré inférieur, des superficies de ses différentes parties, affectées, le cas échéant, du coefficient mentionné au troisième alinéa. / La superficie des différentes parties d'un local, y compris celle des dégagements et sanitaires, est la superficie réelle, mesurée au sol, entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. / Lorsque l'une de ces parties a une valeur d'utilisation réduite par rapport à l'affectation principale du local, la superficie de cette partie est réduite par application d'un coefficient fixé à 0,5 lorsque cette partie est couverte et à 0,2 dans le cas contraire. »

7. Aux termes de l'article 1^{er} de l'arrêté du 3 avril 2015 fixant la liste des informations mentionnée à l'article 1498 bis du code général des impôts nécessaires à la mise à jour des tarifs pour la détermination des valeurs locatives des locaux professionnels : « L'annexe IV au code général des impôts est ainsi modifiée : Au livre premier, deuxième partie, titre premier, chapitre premier, il est inséré une section II bis intitulée : « Evaluation de la valeur locative des locaux commerciaux et biens divers » qui comprend un article 121 quinquies-0 DC ainsi rédigé : « Art. 121 quinquies-0 DC. - Pour l'application de l'article 1498 bis du code général des impôts, le contribuable déclare le montant du loyer annuel, charges et taxes non comprises, pour l'année au cours de laquelle intervient le dépôt de la déclaration ».

8. Il résulte de la combinaison de ces dispositions, d'une part, que la valeur locative d'une propriété bâtie tient compte de sa nature, sa destination, son utilisation, ses caractéristiques physiques, sa situation et sa consistance, cette dernière étant pondérée selon la valeur d'utilisation par rapport à l'affectation principale du bâtiment. D'autre part, la propriété bâtie est rangée dans l'un des sous-groupes de propriétés bâties prévu à l'article 1^{er} du décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011, en fonction de sa nature et sa destination. Enfin, les tarifs au m² sont déterminés pour chaque catégorie de locaux à partir de la moyenne des loyers collectés par catégorie et par secteur et de la surface pondérée des locaux de cette catégorie, c'est-à-dire des

superficielles de ses parties, principales et accessoires, ces dernières étant affectées du coefficient représentatif de leur valeur d'utilisation.

9. La valeur locative du mail du centre commercial « Confluence » doit donc être déterminée en multipliant sa surface pondérée par le tarif au m² correspondant à la catégorie de locaux, prévue à l'article 1^{er} du décret du 10 octobre 2011, à laquelle les mails des centres commerciaux ont été rattachés.

10. L'état du dossier ne comporte pas ces éléments d'information. Il y a lieu, par suite, avant de statuer sur la requête de la SNC Randoli, de procéder à un supplément d'instruction aux fins pour le directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône de justifier, dans un délai de trois mois, des modalités selon lesquelles les mails des centres commerciaux du secteur d'évaluation n°5 de la métropole de Lyon ont été pris en compte dans le calcul du tarif d'une des catégories de locaux prévues à l'article 1^{er} du décret du 10 octobre 2011.

DECIDE :

Article 1^{er} : Il est ordonné, avant dire droit sur les conclusions de la requête, un supplément d'instruction aux fins, pour le directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône de justifier, dans un délai de trois mois, des modalités selon lesquelles les mails des centres commerciaux du secteur d'évaluation n°5 de la métropole de Lyon ont été pris en compte dans le calcul du tarif moyen d'une des catégories de locaux prévues à l'article 1^{er} du décret du 10 octobre 2011.

Article 2 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SNC Randoli et au directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 23 décembre 2020.

Le magistrat désigné,

Le greffier,

A. Wolf

J-P. Duret

La République mande et ordonne au ministre de l'économie, des finances et de la relance, en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Un greffier,