



Paris, le 1^{er} octobre 2018

Annexes 1 et 2 : Rapport au Parlement relatif à la problématique des requalifications de bâtiments de stockage et logistiques en établissement industriel – Réaction du monde professionnel à une solution de nature doctrinale

Monsieur le Rapporteur général,

Conformément à l'article 103 de la loi de finances pour 2018, vous avez été destinataire d'un rapport gouvernemental formulant des propositions relatives à la requalification de nombreux bâtiments de stockage et logistiques en établissements industriels. Ce rapport ne restitue que partiellement les travaux auxquels la DGFIP nous a associés en début d'année et propose de faire de la source du problème, à savoir l'imprécision de la loi et la trop grande marge d'interprétation laissée aux corps de contrôle, l'une des pistes de solution...

Aussi, nous ne pouvons souscrire à sa transcription dans l'article 56 du projet de loi pour 2019 (PLF 2019) qui se borne très largement à reprendre, de façon littérale, la doctrine fiscale actuelle. **Inscrire dans la loi les notions doctrinales d'importance et de prépondérance des moyens techniques, sans les définir précisément, ne permettra pas de répondre à l'objectif de clarification et de sécurité juridique qui avait fondé l'adoption de l'article 103 de la loi de finances pour 2018** car cela laissera entière la liberté d'interprétation de l'administration.

Les difficultés que connaissent les entreprises françaises en matière de requalification de bâtiments logistiques et de stockage ne pourront, de toute évidence, qu'en être aggravées.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons fait savoir aux services de Bercy que nous ne pouvions pas approuver les fiches objets de la proposition n°1 du rapport (annexe 1), car éminemment contestables dans leur contenu. Cette réaction écrite aux fiches n'ayant pas été versée au Rapport, vous la trouverez annexée à ce courrier (annexe 2).

En vérité, qu'il s'agisse du rapport ou de l'article 56 du PLF 2019, ce qui vous est proposé, c'est de maintenir la situation en l'état, ce que confirme, d'ailleurs, l'introduction par l'article 56 d'un lissage à minima des ressauts d'imposition qui résulteront d'une poursuite des requalifications. Au demeurant, la création par ce même article d'un seuil plancher dérisoire de 300 000 euros, en-deçà duquel une requalification serait exclue, ne peut que nous conforter dans ce sentiment.

Nous ne pouvons pas l'accepter et nous vous demandons de ne pas l'accepter.

En outre, nous constatons que, alors que le Parlement n'a pas encore pu débattre ni du rapport, ni du PLF 2019, la mécanique des requalifications se poursuit, quel que soit le périmètre professionnel observé (agricole, coopératif, du transport et de la logistique, de la distribution...), malgré les consignes de discernement adressées par le Ministre aux services fiscaux.

Nous rappelons ici que la question posée par ce dossier est une question de sécurité juridique, impactant le dynamisme de notre économie et l'attractivité de nos territoires. Quand vous faites bondir du jour au lendemain l'imposition foncière d'une entreprise de 300% (et souvent plus), accompagné d'un rattrapage rétroactif de 3 ans, il n'est pas rare que vous la placiez en très grande difficulté.

Nous rappelons également que, dans la chaîne de valeur de notre économie, la fonction de « stockage », par opposition à la fonction de production ou de transformation, génère une marge et/ou une rentabilité bien moindre. Les entreprises victimes de ces requalifications abusives sont d'autant plus sensibles aux ressauts d'imposition qui en résultent.

Au regard de ces éléments, notre conviction est qu'il est désormais incontournable de sortir de façon définitive notamment les locaux de prestations de services de la méthode industrielle pour tenir compte de la réalité de leur activité sur un plan économique. Ce n'est pas la voie retenue par l'article 56 du PLF pour 2019 qui, s'il était adopté en l'état, laisserait perdurer, voire s'aggraver, une situation devenue intolérable.

Rien ne saurait le justifier. Nous demandons donc, à nouveau, qu'il soit mis un terme définitif à l'incertitude entourant la notion d'établissement industriel, de même qu'à la poursuite des procédures de requalification, le temps qu'advienne la clarification attendue.

Nous serions heureux de pouvoir échanger avec la Commission des finances de votre assemblée autour de cette difficulté, de même qu'autour des solutions rédactionnelles alternatives à celle que le gouvernement vous propose à l'article 56.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce message et à ces demandes, je vous prie de croire, Monsieur le Rapporteur général, à l'assurance de notre haute considération.

Geoffroy Roux de Bézieux
Président du MEDEF

Florence Berthelot
Déléguée générale
de la FNTR

Philippe Barbier
Président de la CGI

François Asselin
Président de la CPME

Manuel Burnand
Directeur général de
Federec

Claude Samson
Président d'Afilog

Claude Blot
Président Délégué
Général de l'Union TLF

Marc Ténart
Président de la
FMB

Thierry Gros
Président de la
CSD

La Confédération du commerce de gros et international (CGI) représente les 120 000 entreprises du négoce de produits alimentaires, non-alimentaires et interindustriels.

L'Union des Entreprises de Transport et de Logistique de France (TLF) est la première organisation professionnelle représentative de l'ensemble des métiers de la chaîne du transport et de la logistique. Elle compte dans ses rangs 50 des 100 premières entreprises françaises de la branche.

La Fédération Nationale des Transports Routiers (FNTR) est l'organisation professionnelle leader du transport routier de marchandises, elle représente les entreprises de toutes tailles (groupes, PME, TPE) et de toutes spécialités.

L'Association Afilog a été créée fin 2001 afin de rassembler tous les métiers de la Supply Chain et de l'immobilier logistique.

FEDEREC est la Fédération Professionnelle des Entreprises du Recyclage. Elle fédère 1300 établissements adhérents, de la TPE au grand groupe, répartis sur l'ensemble du territoire français.

Le Conseil du Commerce de France (CdCF) regroupe une trentaine de fédérations professionnelles représentant le commerce dans toute sa diversité. Il rassemble aussi bien les commerces indépendants ou franchisés, que le commerce associé ou la grande distribution intégrée, de tous secteurs.

La Chambre Syndicale du Déménagement (CSD) est l'organisation professionnelle représentative des activités du déménagement et du garde-meubles.

La Fédération des Magasins de Bricolage et de l'aménagement de la maison (FMB) est la fédération représentative des entreprises spécialisées dans la vente au détail de matériel de bricolage.

ANNEXE 1

Fiches Figurant au rapport

Plateforme logistique (« cross-docking »)

P.179 du rapport

1. Situation examinée

La société X exerce une activité de grossiste alimentaire. A cet effet, elle dispose d'un bâtiment de 4 300 m² dédié à la réception et au stockage des marchandises ainsi qu'à la préparation des commandes.

Le bâtiment est équipé de deux chambres froides d'une superficie totale de 800 m² pouvant accueillir 900 palettes sur trois niveaux et donnant sur une zone de préparation à froid positif de 300 m² prolongée par un dock de chargement/déchargement. La surface des locaux de stockage et de préparation à température ambiante est de 2 900 m² et peut accueillir 2 000 palettes sur 3 niveaux. Elle est contiguë à un quai de chargement/déchargement équipé de trois docks.

La société X utilise un certain nombre de matériels et outillages, dont la valeur d'ensemble avoisine 1,1 M€, tels que des installations de régulation thermique, trois chariots élévateurs, quelques transpalettes et deux gerbeurs. Elle ne dispose d'aucun système informatique d'aide au stockage et à la manutention, ni de matériel de conditionnement.

Seuls 30 % des produits traités sont stockés en chambre froide préalablement à leur expédition.

En N, l'entreprise a traité un peu moins de 20 000 tonnes de produits. 10 salariés sont affectés aux activités de stockage et de préparation des commandes.

2. Réglementation applicable

L'article 1500 du CGI prévoit, notamment, que la valeur locative cadastrale (VLC) des terrains et bâtiments industriels est évaluée selon la méthode comptable prévue à l'article 1499 du même code lorsque ces immobilisations sont inscrites à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant et que celui-ci est soumis aux obligations déclaratives de l'article 53 A du CGI.

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État¹, revêtent un caractère industriel au sens de l'article 1499 précité, les établissements au sein desquels est exercée soit :

- ✓ une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers avec d'importants moyens techniques ;
- ✓ une activité autre (prestations de service, stockage, manipulation de marchandises...) avec des moyens techniques importants dont le rôle est prépondérant.

L'importance des moyens techniques s'apprécie au regard de la nature, du nombre et de la valeur des outillages utilisés². A cet égard, ne doivent être pris en compte que les outillages et matériels

¹ CE Sect, 27 juillet 2005 n°2611899 et 273663, Sté des pétroles Mirolines

² CE 10 février 2006 n° 270766 SNC Distribution Leader Price ; arrêts CAA Bordeaux n° 11BX00137 du 08 mars 2012 et n° 14BX02023 du 2 juin 2015 ; CAA Douai n° 11DA00631 du 19 juin 2012 ou CAA Marseille n° 14MA02362

utilisés au sein des locaux dont la qualification est examinée et qui concourent directement à la réalisation des opérations qui y sont principalement exécutées.

L'appréciation du rôle prépondérant de l'outillage conduit à rechercher la contribution fonctionnelle des moyens techniques aux opérations effectuées, c'est-à-dire examiner l'apport des moyens concernés à l'exercice de l'activité dans les conditions où elle est exercée, « *leur place dans les processus* » mis en œuvre sur le site.

A ce titre, le juge fiscal examine le poids respectif des différents facteurs de production intervenant dans le processus d'exploitation mis en œuvre dans l'établissement (moyens humains et matériels). Cette appréciation ne peut se réduire à l'examen d'une donnée comptable correspondant à la part, en valeur relative, de ces outillages par rapport à la valeur des constructions et des terrains (CE, 5 octobre 2016 n° 381456, *Sté Davigel*).

Dans certains cas, la démonstration du rôle prépondérant des outillages résultera des exigences techniques induites par la nature des opérations réalisées au sein de l'établissement et de son dimensionnement. Dans ces situations, l'exercice même de l'activité est intrinsèquement lié à l'utilisation des outillages.

Dans d'autres secteurs tels que, notamment, ceux du conditionnement, des entrepôts de stockage « à sec », ou mixte (température régulées / ambiante) ou de services logistiques, la prépondérance se déduira principalement du cadencement des opérations et de l'omniprésence de l'outillage et de l'informatique, à chacune des étapes essentielles du processus d'exploitation de l'entrepôt.

Dans ces situations, le juge de l'impôt détermine l'origine de la capacité de ces établissements à traiter quotidiennement d'importants volumes de marchandises dans des délais restreints en recherchant si cette capacité de traitement repose sur les qualités particulières des personnels employés ou sur les équipements qu'ils utilisent au quotidien.

3. Application au cas particulier

Les opérations de stockage et de réception/expédition réalisées par l'entreprise constituent des prestations de services. Dès lors, pour être qualifié d'établissement industriel au sens des dispositions précitées, leur réalisation doit mobiliser un important outillage dont le rôle est prépondérant.

Les installations de régulation thermique (chambres froides, zones frais...) présentes ne recouvrent que 18 % de la surface des locaux et ne concernent que 30 % des volumes de produits traités.

Le cadencement des opérations de déchargement/stockage/chargement n'est pas particulièrement élevé. Tout flux confondu (entrant/sortant), l'entreprise traite quotidiennement un peu moins de 100 palettes par jour ce qui correspond au chargement/déchargement de 6 à 7 camions/jours.

Par conséquent, dans les circonstances particulières de l'espèce, l'administration fiscale considère que le bâtiment exploité ne peut être qualifié d'établissement industriel. Le rôle du matériel n'apparaît pas prépondérant.

du 26 novembre 2015. La valeur de l'outillage ne peut pas caractériser, à elle seule, l'importance des moyens techniques employés (CE, 20 novembre. 2013, n° 360562, *Sté Perrin et Fils*).

ANNEXE 2

Fiches « entrepôts »

Commentaires conjoints du monde professionnel

Bonjour,

Les fiches transmises dans le cadre de l'atelier « entrepôts » appellent de notre part les commentaires suivants :

1. Quoique conscients qu'elles se bornent à donner une lecture de l'existant, nous ne pouvons pas souscrire à une méthode de qualification revenant à faire perdurer une situation d'insécurité qui est à l'origine de ce groupe de travail ;
2. Ainsi que nos travaux l'ont amplement démontré, l'approche de la qualification des bâtiments de stockage et logistiques par la doctrine et la jurisprudence a atteint ses limites. Et en voici deux exemples :
 - a. La fiche « plateforme logistique » conclut, concernant le cas d'espèce examiné, qu'il ne peut être qualifié d'établissement industriel.
 - i. Ses caractéristiques sont les suivantes : une surface totale de 4300 m², 800 m² de chambre froide, 1.1 million d'euros de matériels, un flux de 100 palettes/jour et 10 salariés.
 - ii. L'arrêt « Davigel », cité au point 2 de la fiche (« réglementation applicable »), concerne quant à lui un entrepôt : d'une surface de 6000 m², dont 3500 de chambre froide à température dirigée, disposant de moyens techniques d'une valeur supérieure à 1 million d'euros, employant une cinquantaine d'employés et traitant une moyenne de 132 palettes/jour.
 - iii. La part de l'humain et le cadencement des opérations de traitement de la marchandise sont sensiblement équivalents, avec, dans l'arrêt Davigel, une part relative de l'humain d'ailleurs plus importante. Pourtant, le Conseil d'Etat, dont on rappellera qu'il ne juge qu'en droit, sans considération pour la matérialité de l'espèce, **a conclu à la validité de la requalification dans ce second cas.**
 - b. Autre exemple, que vous trouverez joint à ce courriel (voir « comparatif »), celui de deux entrepôts, à l'activité et à la consistance identiques, établis dans la même Région, dont l'un a été requalifié l'an dernier, avec effet rétroactif, et dont l'autre vient, au contraire, de se voir signifier sa non-requalification.
3. Concernant le cas requalifié mentionné au b, nous appelons votre attention sur la motivation apportée par le corps de contrôle, objectivement aberrante. La société concernée a, donc, « l'obligation de maintenir [les produits alimentaires] à une température bien déterminée afin que la chaîne du froid ne soit pas rompue ». Est-ce là un motif de nature à caractériser une activité de type industriel ? Nous ne le croyons pas. Le froid ne génère aucune valeur ajoutée pour l'entreprise sinon que, sans celui-ci, elle mettrait tout simplement la clé sous la porte.
4. Notre conviction est que ce type d'équipements, **strictement nécessaires à la pérennité de l'activité du site** et **sans incidence sur la valeur ajoutée qu'il génère**, ne devrait pas pouvoir être pris en compte dans le processus de qualification.
5. Notre conviction est également, dans le prolongement de la note conclusive transmise, qu'il **est désormais incontournable de bâtir, pour la catégorie des entrepôts de stockage et logistiques, une fiscalité foncière ad hoc**, tenant compte de la réalité de leur activité, sur un

plan économique. Une telle démarche serait au demeurant en cohérence avec les réflexions par ailleurs en cours sur la fiscalité du commerce.

Afin de faciliter l'intégration de ces commentaires au rapport, nous en joignons une version pdf cologotée en pièce jointe.

Comparatif de deux sites identiques ayant connu un sort contradictoire		
	Site situé à Steevoorde, Haut de France, requalifié de façon retroactive en 2017	Site situé à Wasquehal, Haut de France, ayant reçu le 4 juin dernier un avis de non-requalification
Descriptif de l'activité	Commerce de gros de produits de boulangerie et pâtisserie	Commerce de gros de produits de boulangerie et pâtisserie
Surface de l'entrepôt	2000 m2, dont 168 de bureaux et 1920 de stockage	3584 m2
Surface en froid négatif	371 m2	286 m2
Surface en froid positif	534 m2	279 m2
Zone de préparation et quai (tempérée)	465 m2	655 m2
Surface en sec	503 m2	1945 m2
Surface non-exploité		419 m2
Nombre d'employés	42	40
Motivation de la requalification ou de la non-requalification	<p>Requalification : "[la société] exploite des locaux largement réfrigérés indispensables à la conservation des denrées. Pour tous ces produits alimentaires frais et surgelés qui transitent par son entrepôt, la société à l'obligation de les maintenir à une température bien déterminée afin que "la chaîne du froid" ne soit pas rompue. Elle utilise ainsi des installations de production de froid qui maintiennent en permanence la température basse sur une majeure partie de son site. Le coût lié à la construction, l'aménagement des bâtiments réfrigérés a été évalué à plus de 54% de la valeur de l'ensemble immobilier." " Cette chaîne du froid est préservée également jusqu'au client grâce à l'utilisation d'une flotte de véhicules réfrigérés. La société s'appuie également sur un système informatique performant favorisant la gestion des flux de marchandises. Ces installations jouent donc un rôle prépondérant dans l'activité exercée pour fournir aux clients un large panel de produits aussi bien frais, secs que surgelés." "Même si la société n'a pas qu'une activité liée aux produits frais et aux surgelés dans ces locaux, l'importance et la prépondérance des moyens mis en oeuvre et les matériels utilisés permettent de démontrer le caractère industriel de l'entrepôt conformément aux principes retenus par la jurisprudence."</p>	Non-requalification : motivation inexistante
Retro-activité	Oui	néant

Arrêt Davigel – appréciation de la prépondérance

Conseil d'État, 3ème chambre, 05/10/2016

« 3. Il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que la cour a relevé, d'une part, que la plate-forme logistique dénommée "centre interrégional de distribution", d'une superficie totale de 6 340 m², dont la société Davigel dispose à Yvrac pour la réception des produits, leur stockage, la préparation des

commandes et leur expédition, est équipée de neuf quais de déchargement, de **chambres froides à température dirigée d'une superficie de 3 540 m²**, d'un système informatique centralisé doté d'une interface de guidage vocal, de paletiers de deux ou trois niveaux offrant une hauteur de stockage pouvant atteindre 6 mètres, de divers engins de manutention et d'un système de froid. Elle a estimé que ces **moyens techniques, d'une valeur comptable supérieure à un million d'euros**, doivent être regardés comme importants. Elle a, d'autre part, relevé que ces installations et équipements permettent à la société, qui n'affecte aux activités de stockage des marchandises et de préparation des commandes exercées dans les locaux **qu'une cinquantaine d'employés**, de traiter **quotidiennement un flux de 132 palettes**, de telle sorte que l'intervention manuelle du personnel ne peut être regardée comme primordiale pour l'exercice de ces activités. Elle en a déduit que les installations techniques, matériels et outillages mis en oeuvre sur le site d'Yvrac jouent un rôle prépondérant dans les activités que la société y déploie et que, par suite, alors même que ces activités n'impliquent aucune opération de fabrication ou de transformation, l'établissement présente un caractère industriel au sens de l'article 1499 du code général des impôts. »

Fiche « plateforme logistique »

La fiche « Plateforme logistique » fait état de deux chambres froides d'un **total de 800m²**, de **10 salariés** affectés aux activités de stockage et de préparation, de **1,1 million d'euros de matériels** et outillages et d'un **peu moins de 100 palettes/jour traitées**.

Les masses sont les mêmes, jusque et y compris concernant le rapport personnel/surface en froid (10 salariés pour 800m² d'un côté, 50 pour 3500 dans l'autre, soit un rapport plus favorable encore à la part de l'humain dans le cas de Davigel).