

## Agora juridique du 7 juillet 2021

# ATELIER 4 : LES RÉGIMES D'EXONÉRATION À CERTAINES TAXES LOCALES

### Description de l'atelier :

L'objectif de l'atelier est de questionner les possibilités de création de régimes permettant à des tiers-lieux d'être exonérés de certaines taxes locales (impôts fonciers, CFE, CVAE, taxe sur les bureaux...) et d'identifier les conditions de leur mise en œuvre.

Cette problématique est à mettre en lien avec la recommandation n°16 du rapport Coworking de 2018, « Alléger les taxes sur les tiers lieux d'utilité sociale » qui énonce que la fiscalité locale immobilière ne prévoit aucune exonération pour les tiers-lieux bien qu'ils présentent un impact social significatif.

### Personnes présentes :

<b>SEILLIER Rémy</b> <i>Rapporteur de l'atelier</i>	Responsable du développement <b>France Tiers-Lieux</b>
<b>FERLAY Ingrid</b>	Chargée des affaires juridiques <b>Foncière Etic</b>
<b>LIOTARD Prisca</b>	Co-gérante <b>Casaco</b> , Tiers-lieu d'activités à Malakoff (92).
<b>LABORDE Nicolas</b>	Président <b>Le Patio</b> , tiers-lieu d'activités à Le Bouscat(33).
<b>VIGNALOU François</b>	Avocat fiscaliste <b>Cabinet Bignon Lebray</b> , Paris (75).

L'atelier a permis de préciser les taxes qui pèsent sur les tiers-lieux et les leviers existants pour les tiers-lieux d'utilité sociale afin d'alléger une fiscalité locale qui peut peser sur des modèles économiques fragiles.

Le régime fiscal des tiers-lieux est très différent en fonction de leur statut.

### Les entreprises (SA, SAS, SARL, SASU, SCOP, SCIC...) sont soumises à trois types de taxes :

- L'imposition des bénéficiaires (fiscalité directe) via l'**impôt sur les sociétés (IS)**.
- La contribution économique territoriale (fiscalité locale) via :
  - La **cotisation foncière des entreprises (CFE)** : elle a pour base la surface d'exploitation de l'entreprise et se définit donc en fonction de la taille des locaux occupés et de la localisation de ces locaux.
  - La **cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)** : elle concerne uniquement les entreprises qui dégagent plus de 250 000 € de Chiffre d'Affaires.
- La fiscalité sur la consommation via la **TVA (taxe sur la valeur ajoutée)**.

**Une association n'est soumise à aucune de ces impositions tant qu'elle respecte son caractère non lucratif.**

### Point 1. La CFE

Parmi ces taxes, l'atelier s'est concentré sur la CFE (cotisation foncière des entreprises).

**Des exonérations de CFE sont possibles : en raison de la nature de l'activité ou dans le cas d'une installation dans un territoire particulier (QPV, BER, etc.).**

### **Problématique :**

Dans le cas où aucune exonération n'est possible, **le paiement de la CFE par les tiers-lieux peut poser un problème : la CFE est parfois payée deux fois pour la même surface.** En effet, dans de nombreux cas l'exploitant du tiers-lieu est soumis à la CFE pour l'ensemble de la surface du lieu alors que les entreprises résidentes du tiers-lieu sont également soumises à la CFE pour leur surface individuelle.

### **Piste de solution :**

Dans cette situation, le tiers-lieu peut, en justifiant que les entreprises résidentes paient déjà la CFE, obtenir une réduction de la CFE équivalente au montant déjà payé. Pour ce faire, il est nécessaire que le tiers-lieu offre des services de domiciliation et précise auprès de l'administration fiscale la liste des entreprises domiciliées au sein du tiers-lieu.

- *Exemple : C'est ce que fait ETIC, foncière de l'économie sociale et solidaire, pour les tiers-lieux qu'elle gère.*
- *Pour aller plus loin : voir la fiche « La domiciliation dans les tiers-lieux » de La Coopérative Tiers-Lieux : <https://coop.tierslieux.net/la-domiciliation-dans-un-tiers-lieu/>*

**Prochaine étape sur le point 1 :** une fiche ou un point de la FAQ sur la CFE, précisant

- Les conditions d'exonération de la CFE pour un tiers-lieu ;
- Comment la domiciliation des entreprises permet de réduire la CFE due par le tiers-lieu.

## **Point 2. Les taxes liées à l'immobilier**

La fiscalité immobilière représente un coût important pour les tiers-lieux, elle alourdit encore les charges liées à l'immobilier et peut constituer un frein au développement du tiers-lieu.

L'atelier a permis de préciser les taxes liées à l'immobilier :

- 3 taxes concernent le France entière :
  - **CFE** (cf partie précédente) ;
  - **Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)** : elle est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés bâties. C'est une taxe annuelle, et c'est la taxe qui est la plus couteuse pour les tiers-lieux. ;
  - **Taxe d'aménagement** : impôt local perçue par la commune, le département et la région sur toutes les opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments que vous pouvez faire sur votre terrain dès lors qu'elles nécessitent une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou autorisation préalable).
- 2 taxes sont spécifiques à l'Ile-de-France :
  - **Taxe pour la création de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en Ile-de-France (TCB-IDF)** ;
  - **Taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France (TSB-IDF)**.

Ces taxes ne concernent en principe que les structures qui sont propriétaires des locaux de leur tiers-lieu. **Néanmoins, les propriétaires louant à une structure gestionnaire de tiers-lieu lui refacture – presque systématiquement – la taxe foncière.** Il en est de même pour la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France.

Les tiers-lieux participent de la redynamisation des territoires, ils créent des activités économiques, des emplois non délocalisables, et font émerger des solutions nouvelles en réponses aux défis sociaux et environnementaux auxquels font face les territoires.

Il existe des exonérations de taxe foncière pour certaines activités ou certains bâtiments. Par exemple les bâtiments ruraux (fermes, pressoir...).

**Problématique :**

Considérant leur utilité sociale et leurs contributions à l'intérêt territorial, comment exonérer les tiers-lieux de la taxe foncière ?

**Piste de solution :**

Exonérer les tiers-lieux de taxe foncière dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire ambitieuse, visant à faciliter le développement de ces dynamiques participant de la dynamisation des territoires, de la création d'activités économiques et du lien social.

L'exonération pourrait ainsi prendre la forme suivante :

- L'exploitant du tiers-lieu fait une demande auprès de sa collectivité territoriale pour être exonéré de taxe foncière.
- S'il remplit les conditions d'exonération, il est exonéré. **Deux cas de figure possibles :**
  - **L'exploitant est propriétaire** : il demande une exonération directe de sa taxe foncière ;
  - **L'exploitant n'est pas propriétaire mais paie la taxe foncière que lui refacture le propriétaire du local** : l'exploitant bénéficie dans ce cas d'un remboursement du montant de la taxe foncière par la collectivité territoriale.
- L'État pourrait venir compenser cette perte de taxe foncière pour les collectivités territoriales, au titre de la politique d'aménagement du territoire ou dans le cadre de sa politique de soutien aux tiers-lieux.

**La condition de l'exonération est d'être un tiers-lieu d'utilité sociale. Cela nécessite une définition plus précise ou, *a minima*, une capacité à identifier / labelliser ces tiers-lieux.**

3 hypothèses pour reconnaître les tiers-lieux pouvant bénéficier de l'exonération :

- Une forme de labellisation portée par France Tiers-Lieux, définie au préalable avec l'ensemble des tiers-lieux (des formats types Systèmes Participatifs de Garantie<sup>1</sup> pourraient être envisagés ; les réseaux régionaux joueraient également un rôle clé dans un tel dispositif) ;
- Une forme de labellisation par les collectivités ;
- Laisser aux collectivités le soin d'arbitrer quels tiers-lieux peuvent bénéficier de l'exonération.

**Prochaine étape sur le point 2 :**

- Produire une note d'argumentaire courte qui s'appuie sur le rapport de France Tiers-Lieux qui sera remis au Premier Ministre (chiffres, exemples, impacts des tiers-lieux, témoignages d'élus...) et qui présente la nécessité d'une exonération de taxe foncière pour les tiers-lieux ;
- Contacter la Ministre de la Cohésion des Territoires pour lui présenter la proposition d'exonération de taxe foncière pour les tiers-lieux et identifier les conditions de sa mise en œuvre ;
- Contacter le Ministère de l'Économie et des Finances pour préciser la faisabilité d'une telle proposition et les éléments à produire pour permettre sa mise en œuvre ;
- Identifier des députés en capacité de soutenir une telle proposition.

---

<sup>1</sup> Pour en savoir plus sur les Systèmes Participatifs de Garantie, voir l'exemple de Nature et Progrès : <https://www.natureetprogres.org/le-spg/>

## Annexe

Pour mémoire, les 5 éléments caractéristiques du tiers-lieu retenus par France Tiers-Lieux :

- **ENTREPRENEURIAT DE TERRITOIRE** : Ils naissent d'une volonté d'entreprendre localement autour de l'entraide et d'une mutualisation entre pairs. S'y retrouve une communauté d'acteurs locaux (citoyens, professionnels, entreprises, collectivités, associations...) qui s'engagent dans des projets innovants pour leur territoire, en mutualisant des équipements, des moyens, des compétences.
- **EXPÉRIMENTATION ET INNOVATION SOCIALE** : Lieux d'expérimentation et de création, espaces dédiés à la pratique, au faire soi-même, les tiers-lieux sont évolutifs et adaptables, favorisant l'émergence de projets hors cadre.
- **COOPÉRATION ET LIBRE CONTRIBUTION** : Ils encouragent la libre contribution. Les usagers du tiers-lieu sont impliqués dans le projet, ils le construisent et font évoluer au fil du temps ses services et activités.
- **HYBRIDATION D'ACTIVITÉS** : S'y mêlent création de nouvelles activités économiques et activités d'utilité sociale. S'y inventent des modèles économiques hybrides, qui visent l'autonomie financière par des revenus divers (services, formation, loyers, restauration, subventions, prototypage...).
- **OUVERTURE ET CONVIVIALITÉ** : Résolument ouverts et lieux de convivialité, ils privilégient l'accueil inconditionnel et facilitent les rencontres informelles. Ce sont les interactions sociales imprévues qui font aussi la valeur du tiers-lieu.