

La taxe foncière dans le bail commercial et le bail professionnel

Description

La taxe foncière s'applique aux [baux commerciaux](#) et [professionnels](#), et doit en principe être acquittée annuellement par le propriétaire des locaux. Cet impôt permet entre autres de financer une partie du budget des communes, ainsi que des départements. A ce titre, tout propriétaire doit s'en acquitter, et ce, même si le bien fait l'objet d'un [contrat de location](#).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle Bail Commercial](#)[Modèle Bail Professionnel](#)

Qu'est-ce que la taxe foncière ?

Conformément à l'[article 1400 du Code général des impôts](#), la taxe foncière est un **impôt local** auquel sont assujettis tous les propriétaires de biens immobiliers, qu'il s'agisse de propriétés bâties ou non. Ainsi, tous les propriétaires d'habitations, de parkings, de terrains non bâtis, de locaux commerciaux ou professionnels sont redevables de cet impôt.

Attention : la taxe foncière est à distinguer de la [taxe d'habitation](#) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE). Ces dernières sont supportées par les locataires exerçant une activité professionnelle dans les locaux loués.

Quels sont les biens concernés par la taxe foncière ?

Toutes les propriétés bâties en France sont soumises à la **taxe foncière sur le bâti**. Sont également concernés :

- Les installations destinées à abriter des personnes ou des biens ou à stocker des produits ainsi que les ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions tels que, notamment, les cheminées d'usine, les réfrigérants atmosphériques, les ouvrages servant de support aux moyens matériels d'exploitation ;
- Les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce

ou l'industrie, même s'ils sont seulement retenus par des amarres ;

- Les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions à l'exception des terrains occupés par les serres affectées à une exploitation agricole ;
- Les ouvrages d'art et les voies de communication ;
- Les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel, tels que chantiers, lieux de dépôt de marchandises et autres emplacements de même nature, soit que le propriétaire les occupe, soit qu'il les fasse occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux ;
- Les terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par panneaux-réclames, affiches écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments.

Comment est calculée la taxe foncière pour le bail commercial ?

Les locaux professionnels et les locaux commerciaux, même si leurs locaux de référence sont distincts, suivent les mêmes règles d'établissement de la **valeur locative**, et donc du montant de la taxe foncière.

Le **montant de la taxe foncière** se calcule sur la base des éléments suivants :

- La valeur locative cadastrale du bien : il s'agit ici de déterminer le montant du loyer auquel le bien serait soumis en cas de mise en location. Pour cela, les conditions du marché locatif sont analysées tous les ans, et aux vues de l'évolution des loyers, la valeur locative peut varier d'une année à l'autre, augmentant ou diminuant de fait la taxe foncière ;
- Le coefficient de revalorisation, fixé chaque année par la loi de finances ;
- Le taux d'imposition appliqué par les collectivités territoriales après vote annuel.

La base d'imposition de la taxe foncière est calculée à partir de la valeur locative. Concrètement, pour les propriétés bâties il s'agit de la moitié de la valeur locative, puisqu'elle bénéficie d'un **abattement de 50%** (20% pour les propriétés non bâties). Par la suite, on appliquera sur cette base les taux fixés par les collectivités.

Le résultat obtenu correspond au montant de la taxe foncière à acquitter.

Zoom : Sachez que Legalplace met à votre disposition [un modèle de bail commercial](#) à personnaliser. Celui-ci contient toutes les mentions obligatoires requises et est à

jour de la réglementation en vigueur, dont la loi Pinel. Il s'adapte également facilement à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Qui paye la taxe foncière dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel ?

En principe, le paiement de la taxe foncière repose sur le propriétaire du bien loué. Toutefois, sous certaines conditions, le propriétaire est autorisé à mettre cette [taxe à la charge de son locataire](#). Si initialement, il était totalement libre de le faire, la [loi Pinel](#) à désormais limité ces procédés.

La taxe foncière avant la loi “Pinel”

Avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel en juin 2014, la répartition des charges entre le locataire et le bailleur jouissait d'une grande liberté. Il était ainsi possible de convenir, lors de la rédaction du bail commercial ou professionnel, que le locataire supporte des charges initialement dévolues au propriétaire, comme la taxe foncière par exemple.

Ainsi, c'est pour éviter les abus de la part des bailleurs que le législateur a décidé d'encadrer plus strictement la possibilité de faire supporter certaines charges au locataire.

La taxe foncière après la loi “Pinel”

La loi Pinel laisse la possibilité au locataire de **refacturer la taxe foncière** à son locataire, au titre des [charges locatives](#). Toutefois, afin de limiter les rejets systématiques de toutes les taxes sur le locataire, cette loi fixe désormais certaines limites. Ainsi, ne sont plus imputables au locataire :

- Les travaux relevant de la mise aux normes en vue d'une conformisation à la réglementation, ou en rapport avec la vétusté des lieux ;
- Les honoraires relatifs à la gestion du loyer du local commercial ;
- Toute réparation en lien avec la solidité et la structure générale de l'immeuble ;
- Dans le cadre d'un immeuble collectif, les dépenses en rapport avec les locaux commerciaux inutilisés ou gérés par d'autres locataires.

Comment et quand payer la taxe foncière en bail

commercial ?

La taxe foncière, qu'elle concerne un local commercial ou professionnel, doit être payée annuellement par les contribuables. En principe, **en dessous de 300 euros** d'impôt, il est possible de choisir le mode de paiement parmi les suivants : en ligne sur la plateforme, chèque, prélèvement automatique, virement, espèces, carte bancaire ou titre interbancaire de paiement.

En revanche, lorsque le montant de l'impôt est **supérieur à 300€**, il doit être acquitté, au choix du redevable : en ligne sur la plateforme dédiée ou par prélèvement à l'échéance.

Sachez que dans les deux cas, vous pouvez demander une **mensualisation de la taxe foncière**, afin d'échelonner les paiements sur l'année.

Bon à savoir : La [taxe d'enlèvement des ordures ménagères \(TEOM\)](#) doit être soldée en même temps que la taxe foncière.

Lire aussi :

- [La fiscalité immobilière](#)
- [Les charges locatives du bail professionnel](#)

FAQ

Comment est calculée la taxe foncière ?

La taxe foncière est déterminée en fonction de 3 éléments :

- La valeur locative cadastrale du bien concerné ;
- Le coefficient de revalorisation fixé chaque année par la Loi de finance ;
- Le taux d'imposition des collectivités locales.

Quels sont les biens soumis à la taxe foncière ?

La taxe foncière est un impôt local qui concerne :

- Les constructions à usage d'habitation ou professionnel (propriétés bâties) ;
- Les terres sans construction (propriétés non bâties).

Est-il possible de récupérer la taxe foncière auprès d'un locataire ?

Dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel, il est possible pour le propriétaire de faire supporter le coût de la taxe foncière à son locataire. Toutefois, une clause mentionnant expressément laquelle des parties (en l'occurrence, le locataire) supporte la charge de la taxe foncière doit impérativement figurer dans le bail.