



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

COMMUNIQUE DE PRESSE

Mardi 14 juin 2016



Les propositions de l'ORIE pour mettre en œuvre la réforme de la RCBCCE en 2016

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) a organisé le 14 juin 2016 un petit déjeuner sur la mise en œuvre de la réforme de la redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts (RCBCE) entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Dans une démarche de concertation avec les services de l'Etat, l'ORIE a souhaité apporter sa contribution aux textes d'application en cours d'élaboration pour préciser en particulier **la mise en place d'un plafonnement de la taxe.**

1. Quels changements au 1^{er} janvier 2016 ?

Depuis 2011, cette redevance **due par les opérateurs immobiliers à la construction de locaux d'entreprise en Ile-de-France pour le compte de la Région**, constitue une source de financement des infrastructures de transport du Nouveau Grand Paris. La hausse brutale des tarifs de la RCBCCE qui s'en est suivie a freiné, voire bloqué la réalisation de certaines opérations immobilières.

Si des ajustements ont été instaurés par les lois de finances rectificatives 2011 et 2014, l'article 50 de la LFR 2015 a introduit un remaniement sans précédent : la RCBCCE devient une taxe (TCBCE¹), le zonage est modifié pour l'ensemble des actifs, la tarification des bureaux augmente de 8% à Paris et dans les Hauts-de-Seine, et baisse sur le reste de l'Ile-de-France (- 61 % en zone 2, - 46% en zone 3). En contrepartie de la perte de recettes régionales, une taxe additionnelle aux droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 0,6% sur les transactions d'immeubles d'entreprise de plus de 5 ans est créée.

2. Le plafonnement de la TCBCE à 30%, une mise en œuvre complexe à préciser

Dans l'objectif de limiter la hausse de la tarification en zone 1 dans les territoires les moins attractifs, **la réforme instaure en outre une disposition particulièrement compliquée à mettre en œuvre** : celle d'un plafonnement de la taxe à « 30 % de la part du coût de l'opération imputable à l'acquisition et à l'aménagement de la surface de construction, au sens de l'article L. 331-10 » (article L 520-9 C. urb). Le montant de TCBCE ne pourra dépasser le montant de taxe plafonné.

Si la règle du plafonnement à 30% semble simple en apparence, dans les faits le mode de calcul pose de nombreuses questions. Une note d'information publiée par le Ministère du Logement et de l'Habitat durable en avril indique qu'il conviendrait de retenir la valeur vénale du terrain comme référence, et que la TCBCE serait une composante du *prix de revient* du terrain².

¹ A ne pas confondre avec la TSBCE, taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage.

² Prix de revient : somme des coûts supportés pour la production.

Or les professionnels de l'ORIE ont souligné d'une part, que l'emploi de la valeur vénale serait source de contentieux, et que la TCBCE d'autre part, n'était pas un coût imputable à l'acquisition ou à l'aménagement du terrain mais à la construction elle-même. Les professionnels de l'ORIE déconseillent donc de recourir à ces définitions et formulent les 3 propositions suivantes pour mettre en œuvre la TCBCE.

3. 3 propositions fondamentales pour mettre en œuvre la réforme de la RCBCE

Sur les 16 orientations qui sont ressorties des travaux réalisés sous l'égide de Dominique Dudan, présidente de l'ORIE et Alain Béchade, professeur émérite du CNAM et administrateur de l'ORIE, **3 propositions apparaissent fondamentales pour l'activité des professionnels de l'immobilier et de l'aménagement :**

- **Les professionnels soulignent que le mode de calcul du plafonnement ne doit pas inclure la TCBCE** comme une composante des coûts d'acquisition du terrain. **Cette formule aurait pour effet de rehausser le plafonnement de 30 % à 42% de la part de ces coûts, et réduirait mécaniquement le nombre de livraisons comme le montant de recettes collectées.**
- Ils soulignent également **l'instabilité qu'entraînerait l'utilisation de la valeur vénale** dans le calcul du plafonnement de la taxe et proposent de **prendre en compte les coûts d'acquisition avec une indexation sur l'indice des prix à la consommation** hors tabac (ou tout indice s'y substituant).
- Enfin ils suggèrent également de **décaler la date d'exigibilité du paiement à la date de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC)** ou tout acte en tenant lieu pour permettre aux opérateurs d'avoir un délai objectif et plus cohérent avec la réalité du lancement des opérations de construction et de leur financement. L'émission du titre de perception (date d'exigibilité) n'interviendrait qu'à compter de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) ou tout acte en tenant lieu et non plus à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (fait générateur).

Note aux éditeurs :

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 150 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités locales). En 2016, l'ORIE poursuit ses réflexions sur des thèmes de fond tels que l'estimation quantitative du parc de bureaux, la fiscalité appliquée à l'immobilier d'entreprise, le développement hôtelier en Ile-de-France, les baux commerciaux, et les comparaisons internationales.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Marine CARPENTIER-DAUBRESSE

01 40 61 86 47

marine.carpentier-daubresse@i-carre.net