



Taxe foncière imputable ou pas au locataire du local commercial

Fiche pratique publié le 07/09/2017, vu 1761 fois, Auteur : [Maître Isabelle Wien](#)

La répartition de la prise en charge des travaux et charges a longtemps été une source de contentieux entre les contractants d'un bail commercial. Afin de clarifier et d'améliorer leurs relations, l'article 13 de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a créé un article L. 145-40-2 dans le code de commerce selon lequel « tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Supprimer la possibilité d'imputation au locataire de la taxe foncière reviendrait à remettre en cause l'ensemble de ce dispositif, ce que ne souhaite pas le Gouvernement. »

Réponse ministérielle publiée le 18 août 2017

L'inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire ».

La loi a renvoyé au décret le soin de préciser « les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire ».

Le décret no 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial a créé un article R. 145-35 du code de commerce qui dresse la liste des charges, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au locataire par le bailleur.

Ainsi, en matière fiscale, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

En revanche, le bail commercial peut prévoir une clause imputant au locataire la prise en charge de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

La répartition de la prise en charge de la fiscalité liée au local commercial fait l'objet d'un équilibre trouvé à l'issue d'une longue phase de concertation avec les principales organisations professionnelles représentant les locataires et les bailleurs.