

CARTOGRAPHIE DES TAXES LOCALES

*LE GUIDE ESSENTIEL DES DG, DAF
ET RESPONSABLES FINANCE*

Zones à risques, chiffres clés, cas concrets



SOMMAIRE

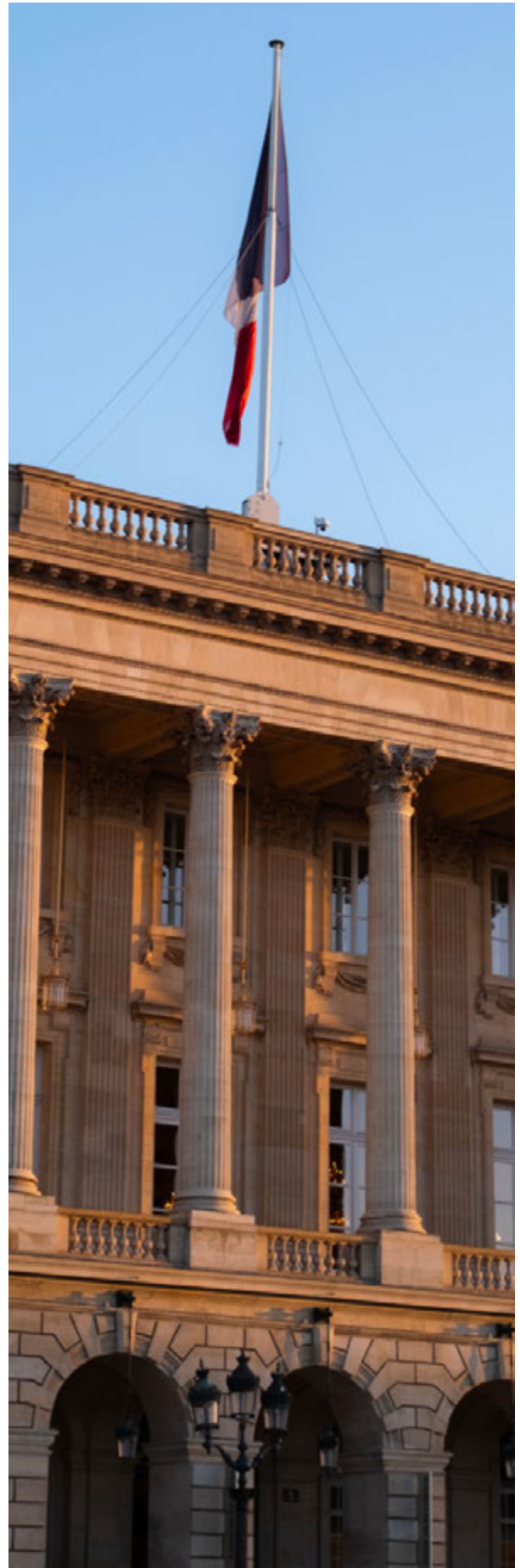
INTRODUCTION	03
1. PANORAMA DES TAXES LOCALES : UNE PRESSION CROISSANTE	04
Taxe foncière : une hausse constante	
Taxe d'aménagement : focus sur la redevance d'archéologie	
Autres taxes locales	
2. LE COÛT DES CHARGES FISCALES POUR LES ORGANISATIONS	06
L'effet cumulatif : un frein à la croissance	
Des défis financiers accrus pour les associations	
3. LES DISPARITÉS ET LA COMPLEXITÉ DE LA FISCALITÉ LOCALE	07
Inégalités territoriales	
Réformes et contrôles accrus : une complexité grandissante et des risques élevés de redressements	
4. STRATÉGIES D'OPTIMISATION POUR UNE GESTION EFFICACE DE LA FISCALITÉ LOCALE	09
Audit et analyse proactive	
Intégrer la fiscalité locale dans une stratégie globale	
5. PERSPECTIVES 2025 ET AU-DELÀ	11
Tendances d'augmentation	
Fiscalité verte et sociale : des incitations et de nouvelles contraintes	
Le poids croissant des réformes retardées	
Transformer une contrainte en opportunité	
QUI SOMMES-NOUS ?	13

POURQUOI S'INTÉRESSER À LA FISCALITÉ LOCALE EN 2025 ?

La fiscalité locale représente un enjeu majeur pour les entreprises, associations et fondations. En 2023, les taxes locales ont en effet atteint un niveau record de 116,5 milliards d'euros, marquant une augmentation de 7,3 % par rapport à 2022. Pourtant, ces prélèvements restent souvent sous-estimés ou mal gérés.

Dans un contexte économique tendu, optimiser ces charges fiscales peut transformer une contrainte en avantage stratégique.

Enrichi de données actuelles et de cas concrets, ce livre blanc explore ces enjeux et propose des pistes pour une gestion plus efficace des charges fiscales.



1. PANORAMA DES TAXES LOCALES : UNE PRESSION CROISSANTE

Taxe foncière : une hausse constante

En 2023, la taxe foncière a augmenté de 2,4 %, atteignant 16,8 milliards d'euros pour les entreprises. En 2024, une nouvelle revalorisation forfaitaire de 3,9 % des bases d'imposition a été appliquée, alourdissant davantage le poids de cette taxe pour les organisations. Ces hausses sont largement dues à l'actualisation des valeurs locatives et aux ajustements des taux communaux.

Exemple concret :

Une PME industrielle de 50 salariés en région parisienne a vu sa taxe foncière passer de 180 000 à 200 000 euros en 2023, puis à 208 000 euros en fin 2024. Cette augmentation a forcé l'entreprise à réviser ses plans d'investissement.

Donnée illustrant l'impact sectoriel :

Les entreprises industrielles supportent en moyenne 50 % de plus de taxe foncière que celles des services, en raison de leurs installations.

Taxe d'aménagement : focus sur la redevance d'archéologie

La taxe d'aménagement, destinée à financer les infrastructures publiques, inclut la redevance d'archéologie préventive (RAP). En 2025, les tarifs de la RAP ont été fixés à 0,75 % pour les constructions classiques et à 0,40 % pour les installations agricoles, marquant une hausse par rapport aux années précédentes. Ces ajustements impacteront directement les coûts de vos projets immobiliers.

Exemple concret :

Une entreprise prévoyant un projet immobilier de 5 millions d'euros a dû ajouter 37 500 euros à son budget initial pour couvrir la RAP en 2025.



Autres taxes locales

La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) : un poids fiscal en hausse

La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) est une composante essentielle de la Contribution Économique Territoriale (CET), payée par les entreprises sur la base de la valeur locative des biens immobiliers qu'elles occupent. Elle vise à financer les budgets des collectivités locales, notamment pour soutenir les services publics et les infrastructures territoriales. Ces dernières années, de nombreuses municipalités ont augmenté les taux d'imposition applicables à la CFE pour pallier la réduction des dotations de l'État. Ces hausses, parfois substantielles, impactent directement la trésorerie des entreprises, en particulier celles disposant de surfaces importantes ou situées dans des zones où la valeur locative est élevée. Par ailleurs, les revalorisations annuelles de la base locative, indexées sur l'inflation, accentuent ce fardeau fiscal. Pour les entreprises, ces augmentations représentent un défi de taille, nécessitant des actions de gestion fiscale rigoureuse et, dans certains cas, la recherche d'exonérations ou de dégrèvements spécifiques. La CFE était en augmentation de 7,1 % en 2023, atteignant 7,6 milliards d'euros.

Depuis la suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les collectivités locales se retrouvent confrontées à un défi budgétaire majeur. Pour compenser la perte de cette ressource fiscale, elles sont contraintes d'explorer de nouvelles voies de financement, dont certaines affectent directement les associations et fondations. Ainsi, de nombreuses structures du secteur non lucratif ont récemment reçu un avis de taxe d'habitation, parfois pour des locaux qu'elles occupent depuis des années sans avoir été imposées.

Ce changement de cap fiscal illustre une tendance de fond : dans un contexte de tension budgétaire, les collectivités revisitent l'assiette de leurs taxes pour optimiser leurs recettes. Or, cette évolution pose question : quels sont les critères réels d'exonération pour une association ? Comment réagir face à une imposition jugée injustifiée ? Et surtout, comment anticiper et sécuriser sa situation fiscale locale ? Pour les structures concernées, ces évolutions peuvent représenter une contrainte financière nouvelle, mais aussi une opportunité de mieux comprendre les règles de la fiscalité locale et d'optimiser leur position.



2. LE COÛT DES CHARGES FISCALES POUR LES ORGANISATIONS

L'effet cumulatif : un frein à la croissance

La multiplication des taxes locales crée un effet de seuil qui peut dissuader l'investissement ou l'embauche. C'est un poids financier qui limite les marges de manœuvre.

La fiscalité locale, avec des taxes comme la CFE ou la taxe d'habitation, pèse ainsi lourdement sur les budgets des organisations, entreprises et associations. Ces prélèvements, qui augmentent régulièrement, génèrent un effet cumulatif pouvant ralentir la croissance et l'innovation. Par exemple, une association culturelle avec des locaux de 500 m² peut consacrer jusqu'à 15 % de son budget annuel au paiement des

taxes locales, réduisant d'autant ses capacités à financer des projets ou recruter du personnel. De même, pour une entreprise industrielle, ces taxes représentent en moyenne 8 % du chiffre d'affaires en 2023, contre 4 % pour une entreprise du secteur tertiaire. Ce poids disproportionné impacte directement la compétitivité et la trésorerie, obligeant certaines structures à renoncer à des investissements stratégiques ou à ajuster leurs activités pour rester rentables. Ainsi, une PME de 50 salariés qui paie en moyenne 200 000 euros de taxes locales par an, équivalant à trois emplois à temps plein devra réadapter sa logique de recrutement.

Des défis financiers accrus pour les associations

La réforme de la fiscalité locale de 2017, notamment avec l'extension de la taxe d'habitation à certains locaux associatifs, pose de nouveaux défis majeurs pour les associations. Conçue pour compenser la suppression de cette taxe pour les résidences principales, cette mesure alourdit la charge fiscale d'organisations souvent déjà confrontées à des budgets serrés. Cette nouvelle imposition, cumulée avec d'autres taxes locales comme la taxe foncière, peut représenter jusqu'à 10 %

des dépenses annuelles de certaines structures. Les associations culturelles, sportives ou humanitaires, qui dépendent en grande partie de subventions publiques ou de dons, peinent à absorber ces coûts supplémentaires sans compromettre leurs activités. Pour certaines, ces défis financiers signifient des réductions de services, voire la mise en péril de leur existence ! Un accompagnement fiscal adapté se révèle alors essentiel pour préserver leur rôle indispensable dans la société.

TÉMOIGNAGE CLIENT

Une association sportive a vu ses charges fiscales augmenter de 15 % en 2023, compromettant ses projets d'agrandissement.

Cela représente un surcoût de 12 000 euros annuels.

Impact de la fiscalité locale sur le budget d'une PME type



3. LES DISPARITÉS ET LA COMPLEXITÉ DE LA FISCALITÉ LOCALE

Inégalités territoriales

La fiscalité locale se caractérise par des disparités significatives entre les territoires, rendant son impact difficile à anticiper pour les entreprises et associations. Ainsi, les taux de l'ensemble des taxes en fiscalité locale peuvent varier (CFE / TFPB / TH) du simple au triple selon les communes. Les taux de taxe foncière varient aussi fortement d'une commune à l'autre. Par exemple, à Paris, les taux ont augmenté de 52 % en 2023, contre 10 % dans d'autres régions. Dans des villes comme Lyon, les taux ont subi une hausse de 25 %, tandis qu'à Marseille, ils ont augmenté de 15 % la même année.

Cette hétérogénéité s'explique par les besoins financiers spécifiques des collectivités locales, mais elle crée une complexité administrative importante pour les organisations. Ces dernières doivent naviguer dans un labyrinthe fiscal où les règles, les exonérations et les plafonds diffèrent d'une commune à l'autre,

augmentant les risques d'erreurs ou de surcoût. Cette situation met en évidence la nécessité d'un accompagnement expert pour optimiser la gestion de ces taxes et limiter leur impact financier.

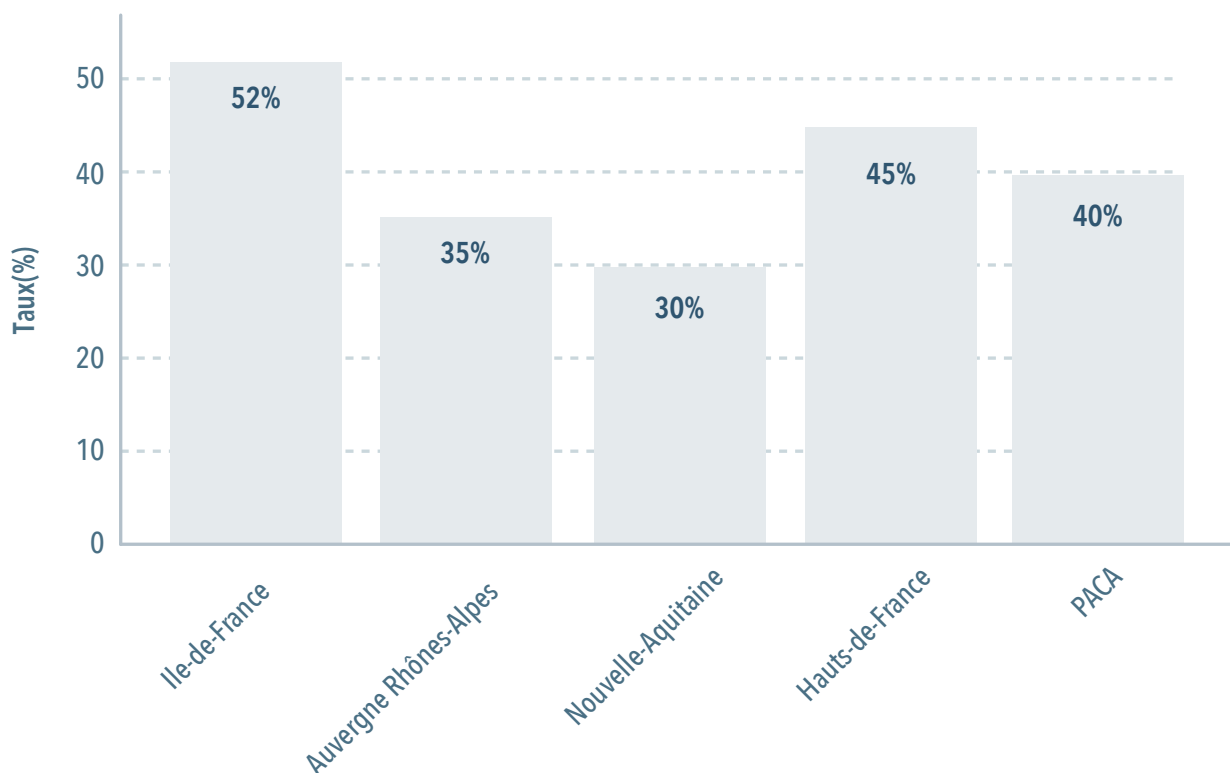
Exemple concret :

Une entreprise possédant des locaux à Nantes et Toulouse a constaté une différence de 12 % dans le montant total de ses taxes foncières, rendant plus rentable son site nantais pour l'implantation de nouvelles activités.

Donnée complémentaire :

Une entreprise multisite peut voir une différence de charges fiscales allant jusqu'à 30 % entre ses différents lieux d'implantation.

Taux de taxe foncière par région (en%)



Réformes et contrôles accrus : une complexité grandissante et des risques élevés de redressements

Les entreprises et associations doivent naviguer dans un maquis de plus de 200 prélèvements différents. En 2022, les taxes locales ont représenté 20 % des redressements fiscaux, soit 4,6 milliards d'euros de redressements.

Dans un contexte de pression budgétaire, les collectivités locales intensifient en effet les contrôles pour maximiser leurs recettes fiscales, rendant la gestion de la fiscalité locale de plus en plus complexe. Les réformes récentes, visant à élargir les bases d'imposition ou à augmenter les taux, viennent encore accentuer cette complexité. Ces contrôles renforcés touchent particulièrement les structures mal préparées, où des erreurs dans les déclarations ou un défaut de conformité peuvent entraîner des sanctions financières lourdes. Les entreprises industrielles, souvent soumises à des bases d'imposition élevées, et les associations, peu équipées pour gérer cette complexité, sont parmi les plus exposées. Dans ce contexte, un accompagnement spécialisé devient essentiel pour réduire les risques de redressements et optimiser la gestion de ces obligations.

Exemple concret :

Une PME du secteur de la distribution a été contrôlée sur la surface taxable de ses entrepôts, ce qui a révélé une erreur de déclaration. La régularisation a entraîné une amende de 50 000 euros, renforçant la nécessité d'un audit fiscal préventif.

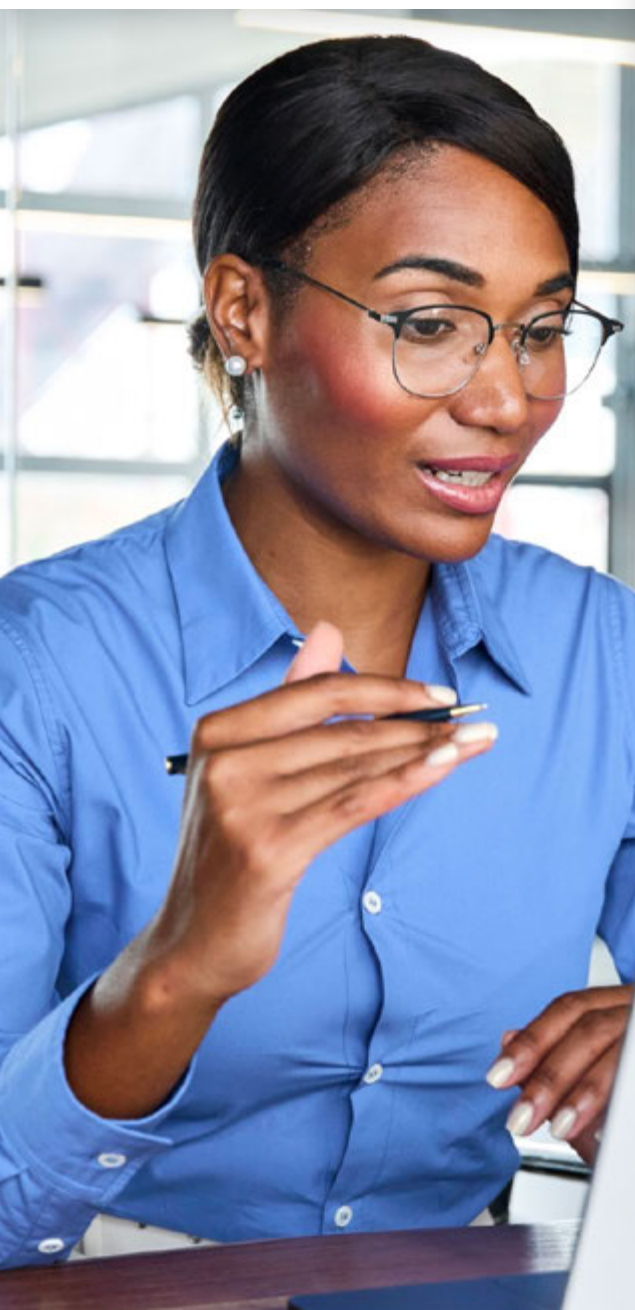


4. STRATÉGIES D'OPTIMISATION POUR UNE GESTION EFFICACE DE LA FISCALITÉ LOCALE

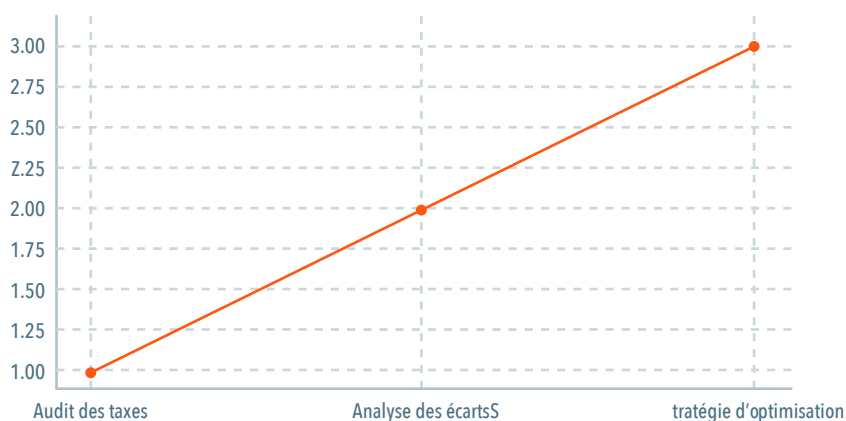
Audit et analyse proactive

Pour les entreprises et organisations comme les associations, l'optimisation de la fiscalité locale repose sur une approche proactive et méthodique. La première étape consiste à effectuer un audit fiscal détaillé pour identifier les taxes applicables, les bases d'imposition et les éventuelles erreurs dans les déclarations antérieures. Ensuite, il est crucial de profiter des exonérations ou allègements disponibles, comme les dispositifs pour les associations d'utilité publique. Une analyse fine des locaux et des équipements taxables peut également permettre de réduire les bases d'imposition, par exemple en adaptant l'usage des

enseignes ou en réévaluant les valeurs locatives. En parallèle, la digitalisation des processus fiscaux aide à limiter les erreurs administratives et à centraliser les données. Enfin, recourir à des experts spécialisés en fiscalité locale permet de sécuriser les démarches et d'anticiper les réformes futures, réduisant ainsi le risque de redressements et optimisant les finances. Ainsi, un audit fiscal permet d'identifier les erreurs de classification ou les opportunités d'exonération. Par exemple, une PME a économisé 30 000 euros en réévaluant la classification de ses espaces de stockage.



Processus d'optimisation fiscale





Intégrer la fiscalité locale dans une stratégie globale

La fiscalité locale ne doit pas être considérée comme une contrainte isolée, mais comme une composante stratégique de la gestion d'une organisation. Pour une entreprise, intégrer ces taxes dans sa stratégie globale permet d'aligner les décisions fiscales avec les objectifs financiers et opérationnels. Par exemple, la localisation des activités ou des investissements peut être optimisée en fonction des disparités fiscales entre les territoires. Une gestion rigoureuse des taxes locales peut aussi libérer des ressources financières, réinvesties dans des projets structurants, et dans les défis énergétiques/environnementaux auxquels sont confrontées ces structures. Pour les associations, intégrer la fiscalité dans leur stratégie permet d'assurer leur pérennité et leur développement en maîtrisant les coûts. Cette intégration passe par la formation des équipes, le suivi régulier des évolutions législatives et la mise en place de partenariats avec des experts fiscaux. En adoptant une approche globale, les organisations transforment la gestion fiscale en un levier de performance et de résilience.

Faire de la fiscalité locale un critère lors de l'implantation des projets immobiliers peut générer des économies significatives.

Cas pratique :

Une entreprise a ainsi réalisé 500 000 euros d'économies en négociant une exonération de CFE.

5. PERSPECTIVES 2025 ET AU-DELÀ

Tendances d'augmentation

Les perspectives fiscales au-delà de 2027 laissent entrevoir une hausse continue de la fiscalité locale, portée par les besoins croissants des collectivités territoriales pour financer leurs infrastructures et services publics. La taxe foncière, déjà revalorisée de 3,9 % en 2024, pourrait enregistrer des augmentations régulières dans les années à venir, accentuées par l'inflation et les révisions des valeurs locatives. La taxe d'aménagement, clé pour les projets d'urbanisme, est également susceptible de devenir plus onéreuse, impactant les entreprises et les promoteurs

immobiliers. Les projections actuelles estiment une augmentation globale de 15 % des charges fiscales des entreprises d'ici 2027, une tendance qui pourrait se prolonger au-delà, notamment avec la multiplication des prélèvements ciblant des enjeux environnementaux ou urbains. Ces évolutions renforceront la nécessité pour les organisations de prévoir des stratégies d'optimisation et d'intégrer les enjeux fiscaux dans leurs décisions stratégiques pour rester compétitives.

Fiscalité verte et sociale : des incitations et de nouvelles contraintes

Les dégrèvements obtenus à la suite de démarches engagées auprès de l'administration fiscale au titre des impôts locaux peuvent judicieusement être réaffectés au financement de projets en faveur de la transition énergétique. En réinvestissant ces ressources financières dans le développement de solutions d'énergie verte – telles que l'installation de panneaux photovoltaïques, la modernisation des systèmes de chauffage ou l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments –

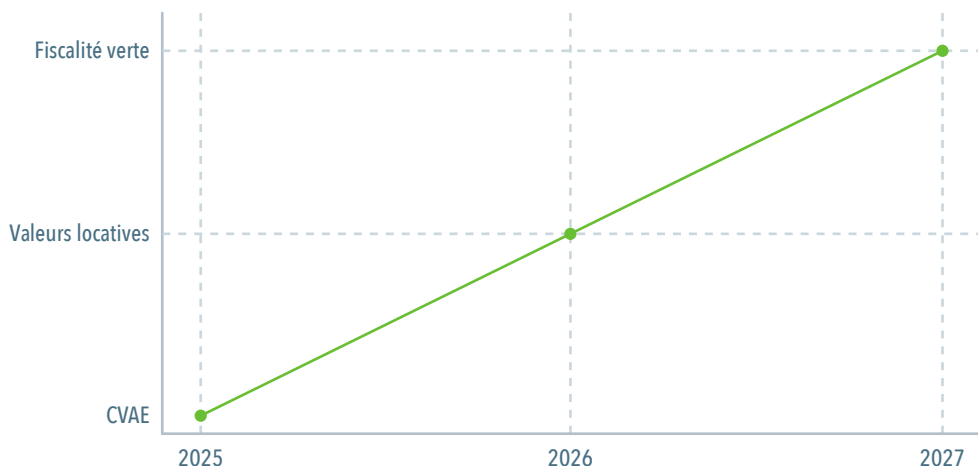
les entreprises et associations concernées participent activement à une démarche durable, tout en valorisant les gains issus d'une gestion fiscale optimisée.

Le poids croissant des réformes retardées

La réforme des valeurs locatives d'habitation plusieurs fois reportée risque d'entraîner une hausse brutale des bases d'imposition lorsqu'elle sera finalement appliquée. De même, la suppression progressive de la CVAE, initialement prévue pour 2025-2027, décalée désormais

à 2030 avec la nouvelle Loi de Finances 2025 reste une source d'incertitude pour les entreprises. Ces évolutions pourraient alourdir encore davantage le poids de la fiscalité locale sur les organisations.

Ligne du temps des réformes fiscales prévues



Transformer une contrainte en opportunité

Les taxes locales ne doivent plus être perçues comme une fatalité. La fiscalité locale, bien qu'elle représente une charge importante, peut devenir un levier stratégique pour les entreprises et les associations. En adoptant une gestion proactive, il est possible de réduire significativement l'impact de ces taxes tout en renforçant sa compétitivité et sa résilience. Pour cela, des actions concrètes s'imposent :

- ✓ Réaliser une analyse annuelle pour identifier les optimisations possibles
- ✓ Intégrer les indicateurs fiscaux aux tableaux de bord stratégiques afin de mieux anticiper les évolutions
- ✓ Collaborer avec des experts pour maximiser les opportunités d'exonérations et d'allègements

Chez Leyton,

Notre expertise vous accompagne pour transformer cette contrainte en atout : nous optimisons vos charges fiscales et alignons vos démarches avec vos objectifs stratégiques. L'autre **atout majeur** du cabinet Leyton c'est **son laboratoire d'excellence**, un service de R&D unique sur le marché du conseil.

Ce service est mobilisé sur les sujets innovants : il **identifie** les nouveaux leviers soulevés par l'actualité . La sécurisation des leviers , dans le respect de la réglementation légale et jurisprudentielle est assurée par le cabinet d'avocats partenaire membre du réseau pluridisciplinaire **LEYTON INTERNATIONAL**

Ces travaux permettent de **proposer des lancements de missions audacieuses** et maîtrisées .

Enfin, l'action conjointe du laboratoire d'excellence et des consultants permet **de répertorier l'ensemble des pratiques sectorielles** et d'offrir des optimisations sur mesure en lien avec votre activité.

Avec Leyton,

Faites de la fiscalité locale, un moteur de croissance pour votre organisation.



QUI SOMMES-NOUS ?

1 Depuis 1997

Leyton accompagne l'ensemble des organisations dans l'optimisation de leurs budgets et la maîtrise de leurs coûts, en transformant chaque contrainte en opportunité.

2 De la transition énergétique à la gestion des taxes et charges sociales

Nous mobilisons notre expertise et notre réseau de partenaires pour identifier des leviers concrets d'économies et de performance.

3 Notre objectif est le vôtre

Vous aider à renforcer la résilience financière, sociale et environnementale de votre organisation afin que vos dépenses puissent être converties en investissements et répondre ainsi à vos défis.

Optimisation de la fiscalité locale, nationale et de l'énergie :

TVA, taxe sur les salaires TVA, taxe sur les salaires, taxe foncière, taxe d'aménagement, taxe sur les ordures ménagères, taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité, etc.

Réduction des charges sociales

Recouvrement des IJSS

Valorisation des CEE et travaux d'économies d'énergie





contact@leyton.com



leyton.com/fr/



+33 1 55 39 11 00



Leyton