

Taxe foncière et taxe professionnelle dans les projets éoliens en France

Wind Energy and Local Taxes in France
(Real Estate Property Tax and Business Tax)

S. Thomas, A. Ludemann, Ernst & Young Renewable Energy Group



D'un point de vue fiscal, l'activité éolienne en France nécessite généralement une approche spécifique de trois aspects essentiels :

- **la structuration juridique et fiscale** (en pratique, il s'agit de déterminer la structure juridique adéquate pour la réalisation d'un projet en tenant compte des optimisations potentielles sur le plan juridique, fiscal et financier) ;
- **la comptabilisation** des opérations découlant des différents contrats conclus lors de la mise en place du projet ;
- **la gestion des impôts locaux** (taxe foncière et taxe professionnelle).

Le présent article sera consacré à une analyse plus détaillée des règles significatives applicables en matière de taxe foncière et de taxe professionnelle en France. Un second article à paraître dans un prochain numéro sera relatif aux deux autres aspects fiscaux majeurs.

From a French tax viewpoint, wind energy investments in France require a specific approach in three major areas:

- **legal and tax structuring** (in practice, determination of the legal structure most adequate to the realisation of a wind energy project, taking into account the possible legal, tax and financial optimisation solutions);
- **accounting**, with an analysis of the accounting impacts of the different contractual arrangements under which the project is to be realised; and,
- **local taxation** (property tax and business tax).

This article aims to provide an overview of the main rules governing local taxation in France. The legal and tax structuring as well as the accounting issues will be the focus of a second article by EY Law to be published in the forthcoming edition of the DEWI Magazin.

The impact of local taxation (both property tax and business tax) on the financial return of a French wind energy project must not be underestimated as these can represent a cost equivalent to one third of the total investment of the project itself with the actual final local tax burden often turning out to be between 10 % to 30 % higher than initially budgeted in the business plan.

Local Taxes in France

General Aspects

Local taxes (both property tax and business tax) are one of the oldest - and most archaic - taxes of the French tax system. They are calculated on the value of the taxpayer's assets, and as such tend to deter businesses from undertaking property investments. Various reforms to these two taxes have been initiated over the years, but none have so far been adopted.

Local Tax Rates - a Complicated Issue

Both the property and business tax rates are composed of four individual rates: a communal rate, an inter-communal rate, a departmental rate and a regional rate, all set annually by the corresponding local authorities (namely, the conseil régional at regional level, the conseil général at county level, the city council, and other public entities with administra-

L'impact de la taxe foncière et la taxe professionnelle en France ne doit pas être négligé si on souhaite mener à bien un projet éolien en France. En effet, pour un projet éolien d'une durée de vie programmée de 15 ans, le coût que représentent ces deux taxes s'élève en règle générale à environ un tiers du montant de l'investissement ! En outre, selon notre expérience, les investisseurs sous-évaluent fréquemment l'impact des impôts locaux dans leur business-plan, le coût fiscal étant souvent supérieur de 10 % à 30 % au coût budgétisé.

Impôts locaux en France

Généralités

La taxe foncière et la taxe professionnelle font partie des impositions les plus anciennes – et des plus archaïques - du système fiscal français. Ces taxes sont assises sur le patrimoine de l'entreprise, facteur qui contribue à pénaliser les investissements. Depuis de nombreuses années, une réforme de ces deux impôts est annoncée, les tentatives de réforme de fond n'ayant toutefois jusqu'à présent jamais abouti.

Un taux d'imposition délicat à appréhender

Le taux d'imposition de la taxe foncière et la taxe professionnelle se compose de plusieurs taux (taux communal, taux intercommunal, taux départemental, taux régional).

Chaque année, ces taux sont arrêtés au niveau des communes, des établissements publics de coopération intercommunale (dotés d'une fiscalité propre), des départements et des régions lors du vote des budgets annuels (dans le cadre de certaines limites fixées par le législateur).

En sus de la taxe foncière et la taxe professionnelle proprement dites, plusieurs taxes et cotisations assimilées sont mises en recouvrement

- Des taxes additionnelles à toutes les impositions locales (telles que les taxes spéciales d'équipement)
- Des taxes additionnelles à un seul type d'impôt (telles que la taxe pour frais de chambre de commerce et d'industrie en matière de taxe professionnelle)
- Des taxes ayant une base spécifique.

S'ajoutent par ailleurs aux taxes locales des frais de gestion (8% du montant des taxes perçues au profit des collectivités locales et leur groupements, des taxes spéciales d'équipement et de la taxe pour frais de chambre d'agriculture et 9 % du montant des taxes perçues au profit des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers).

Les taux d'imposition peuvent donc fortement varier d'une commune à une autre et bien que les taux de taxe foncière et de taxe professionnelle se situent généralement entre 15 % et 25 %, ils peuvent, dans

tive and taxing powers) in their annual budgets within limits set by the national legislator. Both taxes are collected by the State and re-allocated to the different local authorities.

Additional taxes are also payable in addition to both the property tax and the business tax; they include:

- *taxes additional to all local taxes (e.g. special equipment tax);*
- *taxes that come in addition to one specific local tax (e.g. chamber of commerce contribution that is levied on the same basis as the business tax); and,*
- *taxes levied on a specific basis.*

Administrative charges (corresponding to 8% of the taxes levied in relation to the local communities' tax, the special equipment tax and the chamber of agriculture contribution, in addition to 9% of the taxes levied in relation to both chamber of commerce and guild chamber contributions) are also charged in addition to both the property and business tax.

Whereas local tax rates for both the property tax and the business tax generally range from 15% to 25%, they can vary greatly from one location to another and be up to in excess of 50% in some communities. It is therefore absolutely essential that these various local taxation issues be taken into account in the early financial assessment of a specific wind energy project as they can greatly influence the actual post-tax financial return that can be expected from the project itself.

Property Tax

Application of the Property Tax

In principle, and unless exempted, every property located in France is liable to French property tax. "Property", in this context, entails both developed and undeveloped land, all constructions considered as being permanent (i.e., which exhibit the specific characteristics of true constructions / buildings), and the equipments and fittings these constructions may include. This definition covers premises used to shelter people or stock goods, certain civil engineering works including access roads and foundations, the land on which these assets are built, and any land used for commercial or industrial purposes.

Hence, wind farm developments are subject to property tax in relation to the land on which they are built, even if this land is not under the direct ownership of the project special purpose company and but leased on a long-term basis. The tax is levied annually on the basis of the situation at January 1st of the tax year.

Assessing the Property Tax Liability

The methodology for assessing the property tax liability is set in a legal provision applicable at national level, i.e. whilst the tax rate is set at local level, the calculation of the tax liability is done according to the same rules throughout the entire French territory.

certain cas, se situer bien au-delà (dans certaines communes, ils dépassent les 50 %).

Ainsi, lors de l'établissement d'un business plan pour un investissement éolien, il est primordial de valider, pour chaque site étudié, les données en matière d'impôts locaux qui seront intégrées dans le calcul de rentabilité.

Taxe foncière

Champ d'application de la taxe foncière

En principe, la taxe foncière s'applique à toutes les propriétés foncières bâties ou non bâties situées en France. Sont imposables à la taxe foncière non seulement les propriétés foncières tels que des sols et terrains, mais également les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et présentant le caractère de véritables bâtiments. Ceci comprend les installations destinées à abriter des personnes ou des biens, les ouvrages d'art et voies de communication, les sols des bâtiments de toute nature, les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions ainsi que les terrains employés à un usage commercial ou industriel.

En ce sens, les fondations d'éoliennes sont soumises à la taxe foncière en France (taxe foncière sur propriétés bâties) et ce même si les terrains sur lesquels les éoliennes sont érigées ne sont pas la propriété strictu sensu de la société d'exploitation du parc éolien, mais que cette dernière est simplement titulaire d'un bail emphytéotique ou d'un droit d'usufruit.

La situation au regard de la taxe foncière doit être appréciée au 1^{er} janvier de chaque année.

Détermination de la base imposable

La base d'imposition en matière de taxe foncière est déterminée selon des dispositions nationales (c'est-à-dire que la base d'imposition est déterminée de la même manière sur tout le territoire français tandis que les taux d'imposition applicables à cette base sont fixés au niveau local, cf. supra). Elle correspond au revenu cadastral des biens soumis à taxe foncière, le revenu cadastral étant déterminé par application d'un abattement forfaitaire de 50 % à la valeur locative cadastrale du bien.

La valeur locative cadastrale est un élément clef de la détermination de la base d'imposition en matière de taxe foncière. Pour des immobilisations acquises après 1976, elle s'élève généralement à 8 % du prix de revient du bien en question.

L'introduction des normes IAS en droit comptable français pourrait avoir un impact sur la détermination de la propriété taxable dans la mesure où la valeur comptable de ces immobilisations serait modifiée.

The property tax liability is set on the registry income (revenu cadastral) of the assets liable to property tax, which is calculated as 50% of the property registry rental value (valeur locative cadastrale).

The registry rental value (valeur cadastrale) is key to calculating the property tax liability. For assets purchased after 1976, the registry rental value is generally fixed at 8% of the purchase price or initial value of the asset (as presented on the company's balance sheet).

The application of International Accounting Standards (IAS) to French accounting legislation could have a significant impact on the property tax liability should the book asset value calculation change.

Tax Exemption for the First Two Years

A two-year exemption of the property tax at both county and regional levels can be granted to start-ups and new constructions under specific conditions and on application to the relevant tax authority.

Business Tax

Application of the Business Tax

Individuals or legal entities that regularly carry out business activities in France on a self-employed basis are liable to business tax. However, in contrast to German legislation, the French business tax does not directly take into account the financial results of the company and a French business may still be liable to business tax without having made a profit. This is clearly a risk issue which has to be taken into account at business planning stage.

Assessing the Business Tax Liability

Whereas the methodology for assessing the business tax liability is set at national level, the applicable tax rate is set at local level. The business tax liability is calculated on the rental value of the fixed assets used for professional purposes and does not depend on the financial performance of the business.

The rental value is itself determined according to specific rules relating to asset types comprising assets liable to property tax and other fixed assets.

For industrial (and similar) activities, the rental value (valeur locative cadastrale) of assets liable to property tax corresponds in principle to 8 % of their purchase price.

The rental value of the other fixed assets amounts to 16 % of their initial value (i.e. the depreciation base). Specific rules apply to assets that are rented by the business.

As for the property tax, the introduction of IAS might have a significant impact on the business tax liability if the book value of the assets was to increase.

As far as wind power activities are concerned, the categorisation of specific assets (e.g., connection costs, cables, foundations, authorisations, land

Exonération partielle pendant les deux premières années

Sur demande et sous respect de certaines conditions, il est possible, pendant les deux premières années, de bénéficier d'une exonération de la taxe foncière au niveau départemental et régional.

Taxe professionnelle

Champ d'application de la taxe professionnelle

En principe, la taxe professionnelle est due par toutes les personnes physiques et morales qui exercent à titre habituel une activité non salariée en France. Cependant, contrairement à la situation en Allemagne, la taxe professionnelle française ne prend pas directement en compte les résultats de l'entreprise. En d'autres termes, la taxe professionnelle peut être due en France alors même que le projet ne dégage pas de bénéfices. Cet aspect doit être pris en considération lors de l'établissement du business plan.

Détermination de la base imposable

La base d'imposition de la taxe professionnelle est déterminée par application de règles nationales ; en revanche, les taux d'imposition sont fixés au niveau local. Elle est constituée par la valeur locative des immobilisations corporelles dont le contribuable dispose pour les besoins de l'exercice de son activité professionnelle, elle ne dépend pas des résultats dégagés par cette activité.

costs, wind turbine parts, etc.) for the purpose of French property tax and/or French business tax - and their possible tax exemption - can have a significant impact on the project financial viability.

The relatively recent development of wind parks in France, the lack of guidance from the tax authorities and of case law as to the adequate tax treatment of assets, and the divergence in interpretations by the different tax authorities make it very difficult to determine precisely what the actual local tax burden should be for a wind energy project.

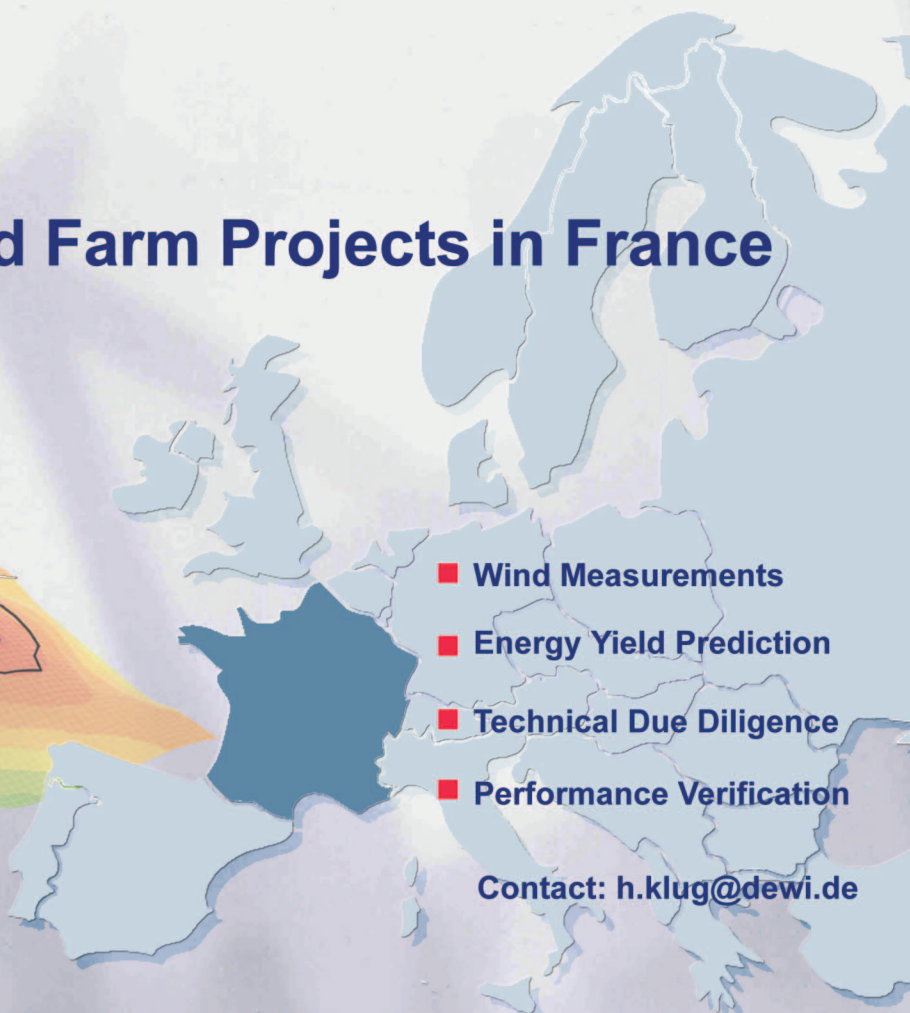
Business Tax Limitation According to the Added Value

In certain cases and within certain conditions, it is possible to apply a cap to the business tax charge according to the "added value" generated by the business during the tax period. In order to benefit from this tax cap, a formal request has to be filed with the competent tax authorities.

The "added value" in this context corresponds to the total turnover before VAT (sales or services) less the total production costs (for example purchase of goods and raw materials including customs duties). Leasing rents and rents for tangibles rented for a period of more than six months are excluded; and so are financial costs (interests paid on loans). The tax break that may be obtained corresponds to the difference between the reference tax burden (a fictive tax



Your Partner for Wind Farm Projects in France



- Wind Measurements
- Energy Yield Prediction
- Technical Due Diligence
- Performance Verification

Contact: h.klug@dewi.de

*) The accreditation is valid for the test and calibration methods specified in the certificates



La valeur locative est déterminée selon des règles différentes pour les biens également passibles de la taxe foncière et les autres immobilisations. Pour les biens passibles de la taxe foncière, il s'agit de la valeur locative brute (soit en principe 8% du prix de revient, cf. supra). Pour les autres immobilisations, la valeur locative s'élève en principe à 16 % du prix de revient du bien en question. Des règles spécifiques s'appliquent aux biens pris en location.

L'introduction en droit français des normes IAS pourrait avoir un impact non négligeable sur la détermination de la base taxable dans la mesure où la valeur comptable des immobilisations serait modifiée.

Notamment dans le domaine éolien, se pose souvent la question de savoir si un poste immobilisé (notamment les frais de connexion, câblages, fondations, autorisations, terrains, différents éléments des aérogénérateurs etc. .) doit être intégré dans la base imposable de la taxe foncière et/ou de la taxe professionnelle ou encore être exonéré de ces deux impôts. Cette question peut avoir un impact financier considérable.

L'avènement récent des fermes éoliennes en France, l'absence de précisions doctrinales et jurisprudentielles quant à la qualification exacte des différents éléments composant une ferme éolienne et les interprétations hétérogènes des centres des impôts régionalement compétents font que la détermination précise de la charge d'impôts locaux constitue actuellement un exercice périlleux.

Plafonnement de la taxe professionnelle en fonction de la valeur ajoutée

Sous certaines conditions et sur demande expresse moyennant le dépôt d'un formulaire spécifique, les redevables de la taxe professionnelle peuvent bénéficier d'un plafonnement de la taxe professionnelle en fonction de la valeur ajoutée produite par l'entreprise au cours de la période d'imposition. Par valeur ajoutée, on entend dans ce contexte l'excédent hors taxe de la production sur les consommations de biens et services fournis par des tiers. Des loyers afférents aux biens pris en crédit-bail ou pris en location pour une durée supérieure à six mois en sont exclus, tout comme les frais financiers (intérêts versés en vertu d'un contrat de prêt). Le dégrèvement que peut obtenir le contribuable bénéficiant du plafonnement correspond à la différence entre la cotisation de référence (taxe professionnelle fictive déterminée en principe par application des taux applicables en 1995 à la base réelle d'imposition) et un certain pourcentage (allant de 3,5 % à 4 % selon le chiffre d'affaires réalisé) de la valeur ajoutée.

burden calculated in the general case by applying the 1995 tax rate to the actual assessment basis) and a certain percentage of the added value (from 3.5% to 4% according to the turnover of the business).

Specific Tax Reductions in the Field of Renewable Energy and New Investments

For Real Estate Property Tax and Business Tax Purposes

Anti-pollution equipments, energy saving facilities and equipments qualifying as producing renewable energy can benefit from a 50% tax break on both property and business taxes.

Furthermore, relevant authorities may also grant a full 100% tax break on the portion of the tax over which they have control. Subject to appropriate negotiations with the relevant local authorities, a temporary 100 % tax break should be achievable at local level.

For Business Tax Purposes

Since the Finance Act for 2005, eligible new investments (produced or purchased as from January 1, 2004 to December 31, 2005) that can benefit from specific depreciation rules can benefit from a specific tax reduction (dégrèvement au titre des investissements nouveaux, DIN). The taxpayers whose tax burden is limited according to the added value rule (cf. supra) may benefit from an additional tax break calculated on the basis of the assets that give rise to the specific tax reduction for new investments.

However, the ability to combine the 50% tax break described above, the specific tax reduction for new investments (DIN), and the additional business tax reduction in case of limitation according to the added value has not yet been precisely confirmed by the French tax authorities. For the time being, companies should therefore treat these issues with great caution. The choice between these two exemptions / reduction facilities supposes that an analysis of the long-term implications of each scenario is well understood (e.g., the analysis should really be made over the lifetime of the project).

Conclusion

It is possible to minimise the impact of local taxation on wind power projects by adopting an adequate tax planning strategy which may include:

- *Judicious arbitration over the classification of the different components of the wind farm into assets that will either be liable to business tax only or be liable to both property tax and business tax or be exempted from both taxes;*
- *Negotiate additional property and business tax breaks with French local authorities;*
- *Well-considered arbitration between the different tax breaks available.*

Avantages fiscaux spécifiques en matière d'énergies renouvelables et de nouveaux investissements

En matière de taxe foncière et taxe professionnelle

Les installations anti-pollution, matériels destinés à économiser l'énergie et les équipements de production d'énergies renouvelables peuvent bénéficier d'une réduction de 50 % applicable sur la base d'imposition de la taxe foncière et la taxe professionnelle.

Par ailleurs, les collectivités locales et leurs groupements dotés d'une fiscalité propre peuvent prendre la décision d'accorder une exonération de 100 % pour la part de l'impôt qui leur revient. Une articulation spécifique de ce dispositif permettrait à notre sens aux autorités locales d'accorder ce bénéfice de façon temporaire.

En matière de taxe professionnelle

Depuis la loi de finances pour 2005, les investissements nouveaux (acquis ou créés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2005) éligibles à l'amortissement dégressif peuvent donner lieu à un dégrèvement spécifique (dégrèvement au titre des investissements nouveaux, DIN). Les contribuables bénéficiant du plafonnement en fonction de la valeur ajoutée (cf. supra) peuvent en principe appliquer un dégrèvement complémentaire pour les immobilisations pour lesquelles l'option pour le DIN a été exercée.

Cependant, l'articulation entre la réduction de base et le DIN ainsi que le dégrèvement complémentaire en cas de plafonnement en fonction de la valeur ajoutée n'ayant pas encore été précisé par l'administration fiscale, il convient de faire preuve de vigilance lors de l'exercice des options relatives à ces dispositifs. Un arbitrage entre ces différents dispositifs d'exonération ne pourra être effectué qu'après une analyse précise des conséquences de ces régimes pour la durée de vie programmée de la ferme éolienne.

Conclusion

Plusieurs stratégies permettent d'optimiser le coût fiscal supporté par une ferme éolienne relatif aux impôts locaux:

- La répartition judicieuse des différents éléments composant la ferme éolienne et susceptibles d'être soit exonérés, soit affectés à la base d'imposition de la taxe foncière et / ou de la taxe professionnelle ;
- La négociation préalable avec les autorités locales en vue d'obtenir une exonération complémentaire ;
- Un arbitrage cohérent entre les différents dispositifs de dégrèvement et de réduction.