

EVERE

Incinérateur de FOS

Estimation de la charge annuelle de taxe foncière et présentation du dispositif fiscal relatif à l'IS

Pré rapport en date du 15 mars 2009

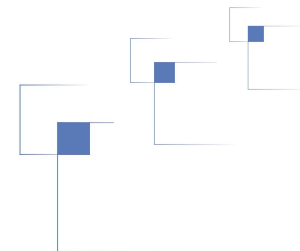
Bureau:
Technopole de Château
Gombert
Les Baronnie Bât. A
Rue Paul Langevin
13013 MARSEILLE
Tel: 04.96.17.05.60

Siège social :
Tour Onyx
10, rue Vandrezanne
75013 Paris
Tel : 01 53 80 94 00



Contexte et enjeux

- ▶ La société **URBASER** et la Communauté Urbaine Marseille Provence sont liées par un contrat relatif à la construction et l'exploitation de l'usine de traitement de déchets sur le territoire de la commune de Fos sur Mer.
- ▶ Ce projet a fait l'objet d'une étude au cours du mois de novembre par le Cabinet **ADEXI** sur demande de la **CUMP**, concernant la modélisation des enjeux de la taxe professionnelle liés à l'exploitation de cet ouvrage.
- ▶ La société **URBASER** s'est rapprochée du Cabinet **ADEXI** pour une mission complémentaire visant à l'assister dans l'appréciation des enjeux de la Taxe foncière et leur modélisation dans les comptes prévisionnels de l'exploitant.
- ▶ Des interrogations complémentaires portent par ailleurs, sur la détermination de l'impôt sur les sociétés et la contribution sociale sur les bénéfices qui seraient dus.
- ▶ Les analyses et simulations ont été menées par Delphine **CASTELLA** et François **JACQUES** et ont été complétées et validées par Guillaume **MAROT**, avocat fiscaliste
- ▶ Les analyses sont menées à partir du budget d'investissements transmis par **EVERE**



L'estimation de la charge annuelle de taxe foncière



L'imposition à la taxe foncière – une charge à anticiper par EVERE

- ▶ La taxe foncière s'applique aux propriétés bâties (et biens assimilés) situés en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spéciale
- ▶ Dans le cas du futur incinérateur, il n'existe pas de dispositions exonérant le bâtiment de la taxe foncière
- ▶ Compte tenu du montage retenu (acquisition du bail à construction par le Crédit Bailleur), c'est le Crédit Bailleur qui sera redevable de la taxe foncière (voir ci-dessous)
- ▶ Cependant, le contrat de crédit bail prévoit, comme cela est d'usage, que les impôts et taxes acquittés par le Crédit Bailleur au titre de l'immeuble lui sont remboursés par le Crédit Preneur (article 14.1) : la taxe foncière sera donc acquittée par le Crédit Bailleur qui la refacturera en sus du loyer au Crédit Preneur

Le redevable de la taxe foncière

Le Crédit Bailleur bénéficie du bail à construction du Port Autonome de Marseille (ce bail à construction lui a été cédé par EVERE qui l'a lui-même acquis auprès de la CUMP)

En matière de taxe foncière, c'est le preneur du bail à construction (ici le Crédit Bailleur) qui est redevable de la taxe foncière

CGI art. 1400-I et II

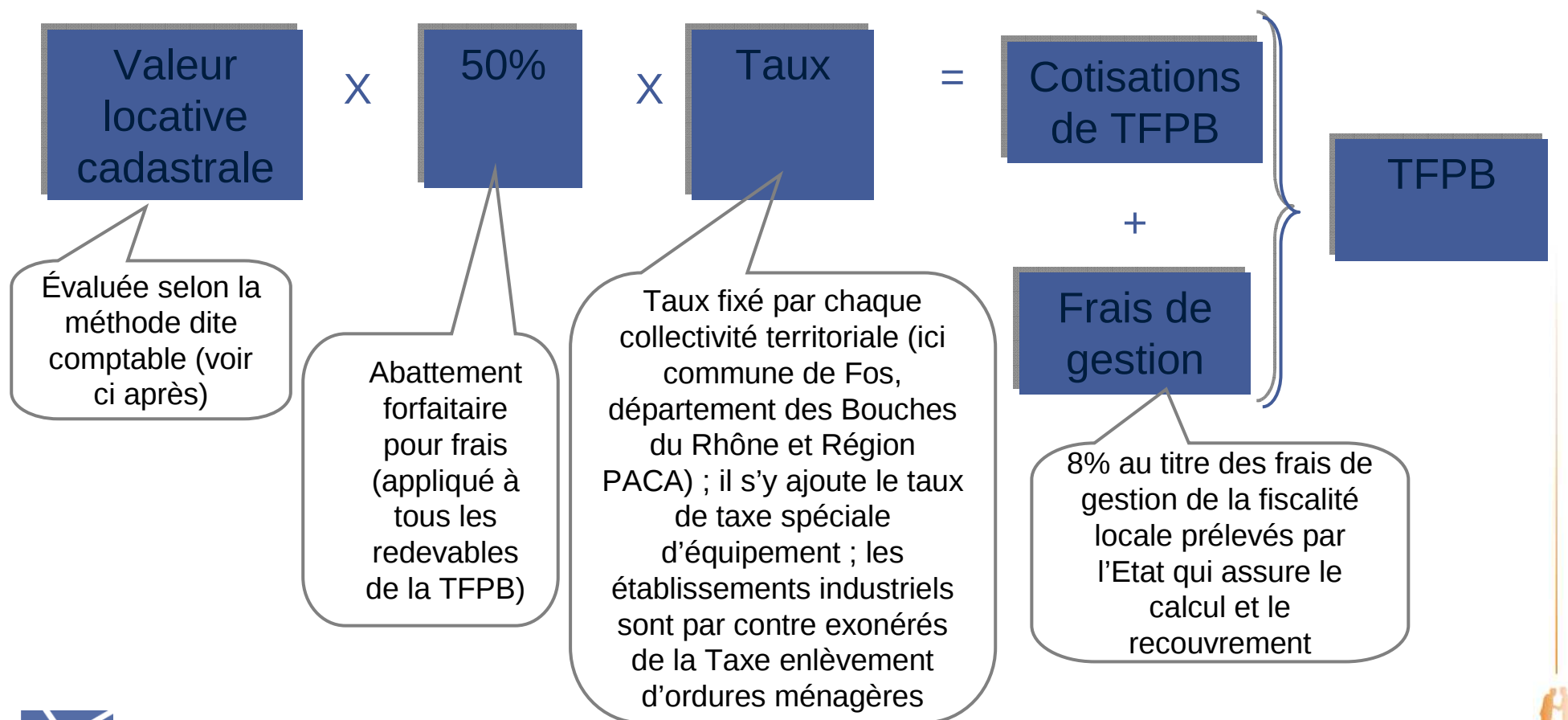
Extrait du contrat : (...) 13.3

Complément de loyer : Le crédit preneur sera redevable de (...) tous impôts et charges dus au titre du Crédit Bail, ou en raison de la propriété des Biens, ou en raison de l'occupation du Site, du Bail à Construction et des servitudes attachées, et notamment de la Taxe foncière, l'Organic et la Taxe Professionnelle ; ...



La détermination de la taxe foncière

- Les modalités de détermination de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) sont définies par l'article 1388 du Code Général des impôts.
- Elles se présentent comme suit :



Les règles d'évaluation de la valeur locative cadastrale

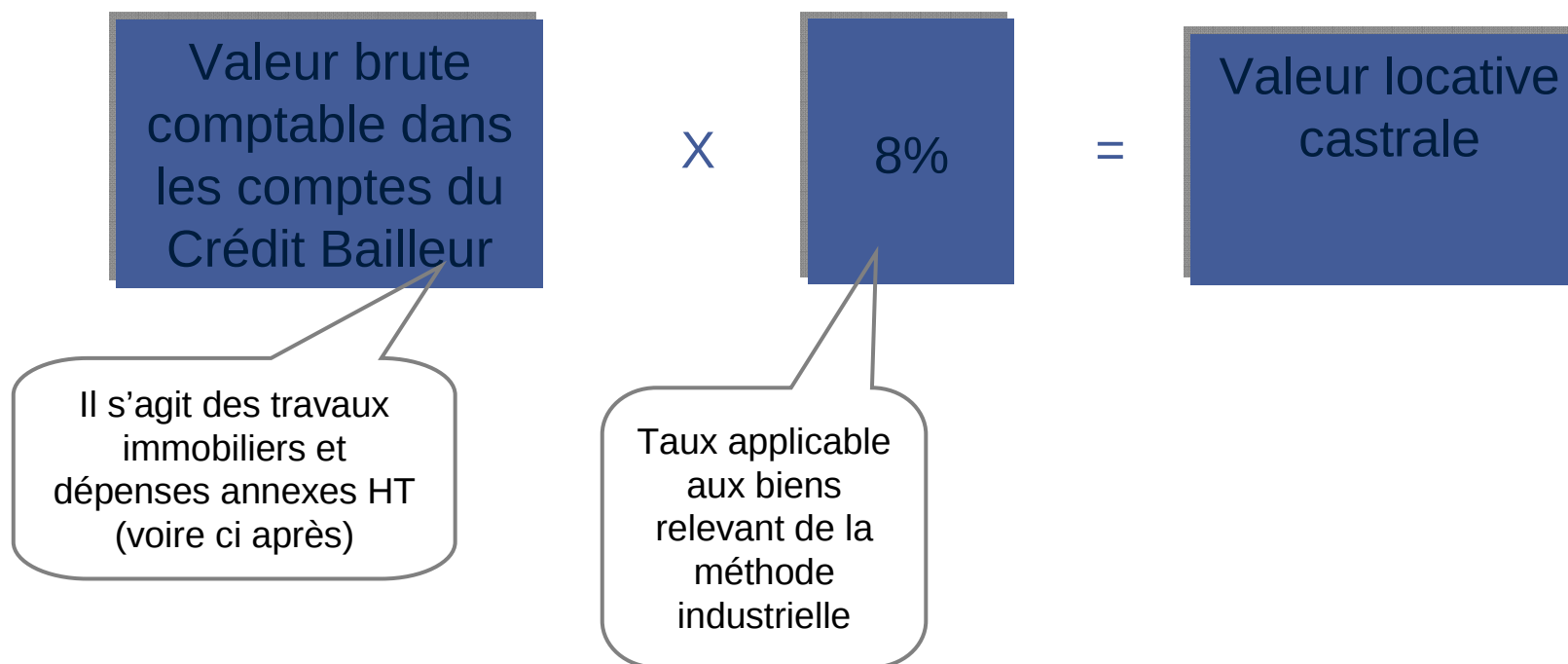
- ▶ En matière de taxe foncière, on distingue :
 - Les locaux d'habitation
 - Les locaux commerciaux et biens divers
 - Les établissements industriels
- ▶ En l'espèce, l'ensemble immobilier constitué par l'incinérateur sera considéré comme un établissement industriel au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties (voir ci contre)
- ▶ Pour un établissement industriel deux méthodes d'évaluation de la valeur locative cadastrale des établissements sont prévues :
 - La Méthode dite comptable lorsque les bâtiments et terrains figurent à l'actif du bilan du propriétaire
 - La Méthode dite particulière lorsque ces conditions ne sont pas satisfaites
- ▶ Ici, les actifs figureront dans le bilan du crédit bailleur
- ▶ C'est donc la méthode dite comptable qui doit être utilisée pour évaluer la valeur locative cadastrale

CGI art. 1499 : la valeur locative des immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties est déterminée en appliquant au prix de revient de leurs différents éléments [...] des taux d'intérêt fixés par décret en Conseil d'Etat

Ce taux est de 8% pour les immobilisations relatives au terrain comme pour celles relatives aux constructions

La détermination de la valeur locative cadastrale selon la méthode comptable

- ▶ La détermination de la valeur locative cadastrale selon la méthode comptable est donnée par les articles 1499 et 1500 du Code Général des impôts
- ▶ Elle se présente comme suit :



Le cas du terrain et des bâtiments adjacents

- ▶ Le terrain est « maîtrisé » au travers d'un bail à construction qui donnera lieu à un loyer annuel d'environ 200 k€
- ▶ Il semble qu'aucune valeur d'actif de terrain ne figurera donc dans les immobilisations du Crédit Bailleur, preneur du bail à construction
- ▶ Pour cette simulation, nous avons considéré qu'aucune valeur de terrain n'était à incorporer dans les bases

Le cas des bureaux et bâtiments non industriels

Les locaux à usage de bureaux, cantine, magasins, garage, etc. sont incorporés à l'établissement industriels et évalués selon la méthode comptable dès lors qu'ils sont situés dans l'enceinte de l'établissement et concourent à la même exploitation.

En l'espèce, l'ensemble des biens immobiliers relèvera donc de la méthode comptable



L'estimation des bases d'EVERE soumises à la taxe foncière

- ▶ Les bases sont estimés en fonction de la valeur comptable qui figure dans le bilan du propriétaire de l'ensemble immobilier (ici ce sera le Crédit Bailleur)
- ▶ Il s'agira donc du montant Hors Taxes du prix de revient de l'unité de traitement
- ▶ En vue d'estimer le montant des immobilisations, nous sommes partis du budget d'investissements Hors taxes en date de novembre 2008
- ▶ Ce budget comprend différentes dépenses ventilées en trois catégories
 - Catégorie 1 : Les études et prestations immatérielles
 - Catégorie 2 : Le génie civil (gros œuvre essentiellement)
 - Catégorie 3 : Les équipements professionnels
- ▶ Le génie civil (catégorie 2) constitue une immobilisation faisant partie des bases soumises à TFPB
- ▶ Par contre les équipements professionnels (catégorie 3) ne sont pas à inclure dans les bases de la TFPB (voir ci contre)
- ▶ Les études et prestations immatérielles (catégorie 3) peuvent être considérées comme des dépenses mixtes, se rapportant tant au génie civil qu'aux équipements professionnels
- ▶ Les prestations immatérielles ont été partiellement incluses dans les bases selon la clé de répartition qui paraît la plus appropriée, à savoir la proportion de dépenses de la catégorie 2

Une nouvelle estimation nous a été transmise le 10 mars 2009. Elle est toutefois incomplète (voir ci après), c'est pourquoi, pour ce pré rapport, nous nous sommes appuyés sur l'estimation de novembre 2008

Les dispositions en vigueur des équipements professionnels :

Les outillages et autres installations et moyens d'exploitation des établissements industriels sont exonérés de la taxe foncière (CGI art. 1382-11°)

L'estimation chiffrée de la valeur comptable des biens d'EVERE soumis la à TFPB (1/2)

EVERE - BUDGET D'INVESTISSEMENTS REPARTI

source des chiffres : budget d'investissements actualisé par EVERE en date de novembre 2008

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	PRESTATI ONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS	projet d'investisse ments	clé de répartition des prestations	prestations réparties	génie civil	valeur comptable biens soumis à TFPB
<i>en K€</i>								
BASE UVE								
gestion déchets avant incinération	9 080	36 850	5 734	51 664	87%	7 857	36 850	44 707
combustion / récupération d'énergie	22 217	21 093	83 534	126 844	20%	4 479	21 093	25 572
				-		-	-	-
gestion mâchefers	2 554	8 636	3 321	14 511	72%	1 845	8 636	10 481
traitement des fumées	6 897	6 478	22 930	36 304	22%	1 519	6 478	7 997
				-		-	-	-
valorisation énergétique	3 026	1 763	13 282	18 071	12%	355	1 763	2 118
traitement des effluents liquides	1 437	6 728		8 166	100%	1 437	6 728	8 166
électricité et contrôle commande	4 576	282	20 258	25 117	1%	63	282	345
bâtiments / VRD / aménagements du site / accès	2 389	10 498	685	13 573	94%	2 243	10 498	12 741
raccordement ferroviaire sur site	1 975	7 789	1 457	11 221	84%	1 664	7 789	9 453
raccordement au poste source EDF	858	4 016		4 874	100%	858	4 016	4 874
suggestions liées au site				-		-	-	-
autres				-		-	-	-
pièces de rechange	244		1 143	1 387	0%	-	-	-
divers	172		803	975	0%	-	-	-
équipements mobiles	293		1 371	1 664	0%	-	-	-
Sous total 1				314 370				126 454



L'estimation chiffrée de la valeur comptable des biens d'EVERE soumis la à TFPB (2/2)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	PRESTATIONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS	projet d'investissements	clé de répartition des prestations	prestations réparties	génie civil	valeur comptable biens soumis à TFPB
<i>en K€</i>								
INCINERATION DES BOUES								
reception et transfert	542	415	2 124	3 081	16%	89	415	504
				3 081				504
TMBD METHANISATION								
stockage et manutention déchets entrants	3 008	13 685	1 397	18 090	91%	2 730	13 685	16 414
préparation déchets	4 567	9 534	11 845	25 946	45%	2 037	9 534	11 570
fermentation	1 347	899	5 405	7 650	14%	192	899	1 091
maturation	1 380	2 426	4 032	7 837	38%	518	2 426	2 944
affinage	523	2 111	335	2 969	86%	451	2 111	2 562
gestion biogaz	755	219	3 313	4 287	6%	47	219	266
gestion aération et air vicié	98	387	71	556	84%	83	387	470
gestion des refus de préparation				-				-
gestion des eaux souillées	881	219	3 905	5 005	5%	47	219	266
électricité et contrôle commande	928		4 344	5 272	0%	-	-	-
méthanisation	1 869	1 499	7 250	10 618	17%	320	1 499	1 819
autres						-		
				88 230				37 403
				405 681				164 360

commentaires sur colonnes :

(1) à (4) source des chiffres - budget d'investissements actualisé par EVERE en date du

(5) = (2) / (2)+(3)

(6) = (1) x (5)

(7) = (2)

(8) = (6) + (7)



Première estimation chiffrée de la taxe foncière d'EVERE

EVERE

TFPB

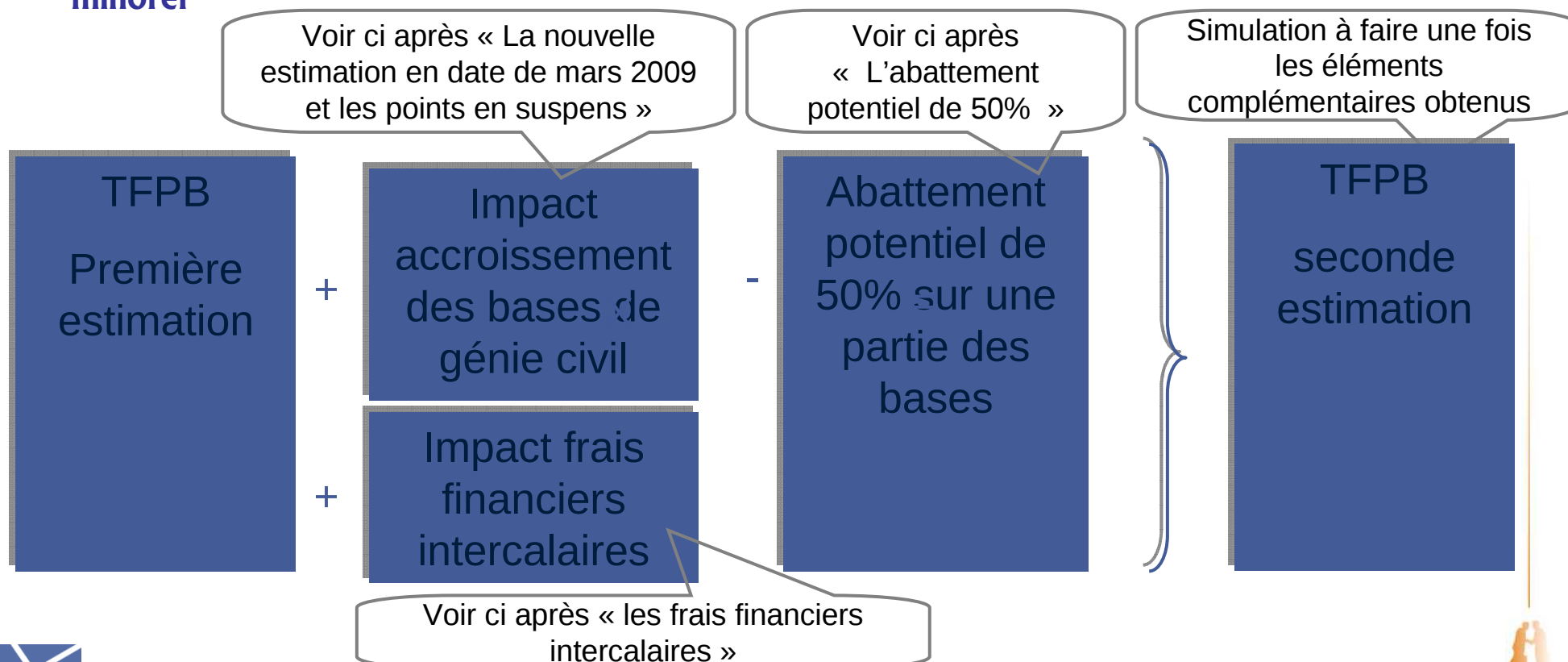
		en K€	
		Taxe pleine	Taxe 2 premières années
Valeur brute comptable des biens immobiliers (cf tableau)	<i>A</i>	164 360 K€	164 360 K€
taux applicable	<i>B</i>	8%	0 K€
BASE BRUTE	<i>C = A x B</i>	13 149 K€	13 149 K€
BASE NETTE (après abattement général de 50%)	<i>D = C x 0.5</i>	6 574 K€	6 574 K€
TAUX (1)			
Taux Commune	33,54%	2 205 K€	2 205 K€
Taux Département	10,85%	713 K€	
Taux Région	2,36%	155 K€	
Taxe spéciale d'équipement	0,162%	11 K€	11 K€
Taxe ordures ménagères	exonération		
COTISATIONS TFPB	<i>E = D x Taux</i>	3 084 K€	2 216 K€
FRAIS DE GESTION FICALITE LOCALE	<i>G = E * 8%</i>	247 K€	177 K€
TOTAL Imposition de TFPB	<i>K = G + E</i>	3 331 K€	2 393 K€

(1) taux communiqués par le Centre des Impôts fonciers d'Aix en Provence, applicables au territoire de Fos (taux de la commune et taux de taxe sur les ordures ménagères). Les taux du département et de la Région ainsi que celui de la taxe spéciale d'équipement ont été estimés en fonction de taux relevés sur des rôles de 2008. Ils nous ont par ailleurs été confirmés par le Centre des Impôts Fonciers. **Ces taux sont supposés constants pour les besoins de la simulation, les taux de 2009 n'étant pour l'heure pas arrêtés.**



Une première estimation à parfaire

- La simulation qui précède est basée sur le budget d'investissements version novembre 2008
- Elle constitue un premier point de repère
- Cependant, cette estimation est à approfondir en tenant compte de différents paramètres
- Certains sont susceptibles d'augmenter la taxe foncière, tandis que d'autres devraient la minorer



La nouvelle estimation en date de mars 2009 et les points en suspens

- ▶ Une nouvelle estimation du budget d'investissements nous a été transmis le 10 mars 2009
- ▶ La comparaison entre la version de novembre 2008 et celle de mars 2009 est présentée ci dessous
- ▶ Le second budget qui nous a été transmis semble incomplet, dans la mesure où la catégorie « prestations » n'est pas reprise dans les fichiers transmis
- ▶ C'est pourquoi, nous avons provisoirement privilégié le budget de novembre 2008
- ▶ En première approche, le budget du 10 mars 2009 (qui est présenté en annexe 1) laisse apparaître un accroissement de 12 m€ du poste génie civil, susceptible d'accroître à la hausse la TFPB
- ▶ Les différents sous postes de la rubrique « génie civil » nous paraissent correspondre à la définition des biens immobiliers donnée par la doctrine fiscale (terrassements, fondations, superstructures...)
- ▶ Par contre, il manque les prestations à imputer aux travaux de génie civil (études, maîtrise d'œuvre, honoraires techniques....) selon la même méthode que celle proposée précédemment pour le budget de novembre 2008

Comparaison entre les 2 budgets d'investissements

en k€	PRESTATIONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS
cumul par nature - budget de novembre 2008 (b)	71 616	135 530	198 541
cumul par nature - budget du 10 mars 2009 (a)		147 431	187 387
écart (a) - (b)	- 71 616	11 901	- 11 154

Préconisations :

- Nous transmettre le budget d'investissements actualisé selon la même « matrice » que celui de novembre 2008 ...
-en intégrant bien les prestations

Le financement du crédit bail ...

- ▶ Le contrat de crédit bail qui nous a été transmis prévoit différentes dispositions :
 - Une avance du crédit preneur (EVERE) de 30 m€
 - Des intérêts de préfinancement pendant la période intercalaire (voir ci-après article 10.2)
 - un montant maximum de dette financière de 297 m€ (article 7.3.1.) qui paraît correspondre aux décaissements HT des travaux
 - Un montant d'assiette financière sur laquelle est calculée les loyers de 330 m€ (article 13.1.2.) qui paraît correspondre aux décaissements HT des travaux plus le montant plafonné des intérêts de préfinancement
- ▶ Le montant maximum d'assiette financière est largement inférieur au budget d'investissement
- ▶ Ce qui paraît indiquer qu' :
 - un avenant rehaussant le plafond a été conclu ou sera conclu
 - une partie des investissements sera financé par EVERE d'une autre façon (emprunt, fonds propres, subventions...)
- ▶ En ce qui concerne l'estimation de la taxe foncière, cette particularité ne devrait pas avoir d'incidence, la taxe foncière étant dans tous les cas
 - Calculé selon la méthode industrielle (voir ci après)
 - Facturé directement ou indirectement à EVERE



... et la question des frais financiers intercalaires

- ▶ Pendant toute la durée de la construction, le crédit bailleur finance les décaissements
- ▶ L'encours financé donne lieu à intérêts de préfinancement (voir article 10.2 ci-dessous) appelés également « frais financiers intercalaires »
- ▶ Ces intérêts sont en général « capitalisés » dans l'assiette de financement sur laquelle les loyers financiers du crédit bail sont déterminés
- ▶ C'est cette solution qui semble privilégiée ici
- ▶ Le montant des frais financiers intercalaires peut être significatif (33 m€ si l'on se réfère à la différence entre la dette financière et l'assiette financière)
- ▶ Les frais financiers intercalaires seront donc probablement comptabilisés dans les immobilisations du crédit bailleur et une partie viendra donc augmenter les bases soumises à taxe foncière
- ▶ En conséquence, il est important de pouvoir anticiper leur impact sur la taxe foncière

10.2 INTERETS DE PREFINANCEMENT

A compter de la première Date de Décaissement et pendant toute la Période de Construction, l'Encours de Préfinancement portera intérêt au Taux du Préfinancement.

Le montant des Intérêts de Préfinancement qui sont dus sera déterminé mensuellement à terme échu, sur la base du nombre exact de jours écoulés et d'une année de 360 jours, à chaque Date de Décaissement, et fera l'objet à cette date d'un Décaissement Complémentaire au titre de la Commission de Réserve du même montant conformément l'Article 9.2.2, déduction faite, des intérêts dus et exigibles à la même date au titre des Avances-Preneur conformément à l'Article 7.2.3.

Préconisations :

- vérifier si les intérêts de préfinancements seront capitalisés dans l'assiette de crédit bail, comme cela est usuellement pratiqué
- estimer leur montant global prévisionnel afin de pouvoir simuler l'incidence qu'ils auront sur les bases soumises à taxe foncière

L'abattement potentiel de 50%

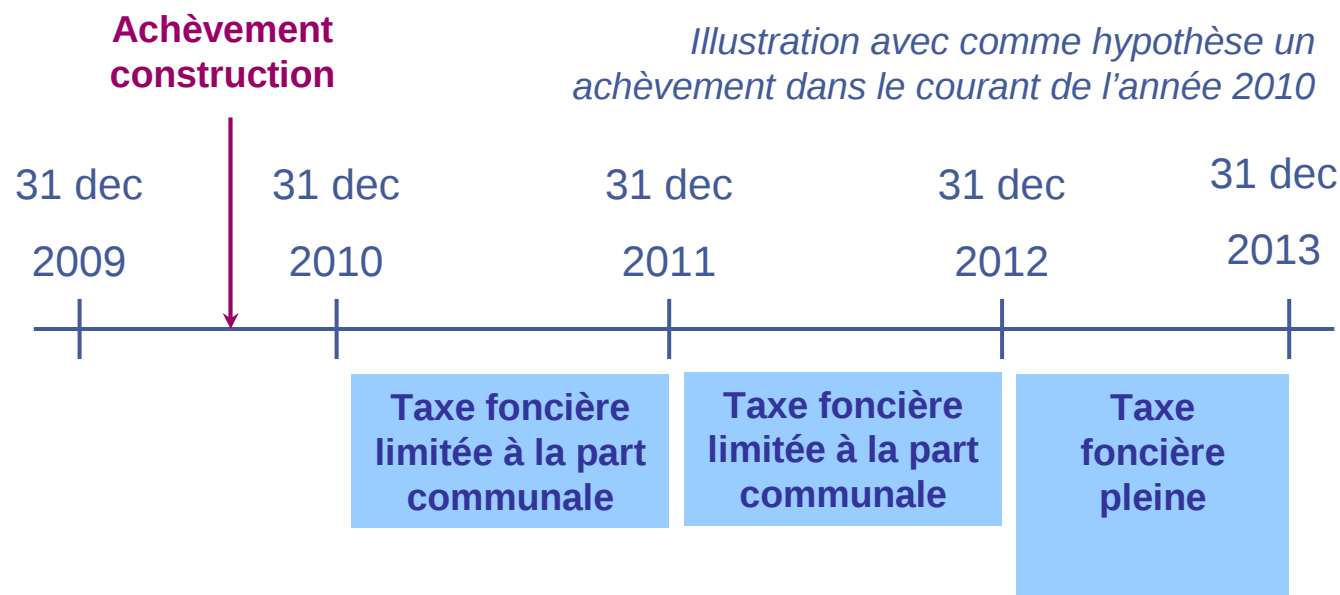
- ▶ Le Code général des impôts prévoit un abattement de 50 % sur la valeur locative des matériels destinés à économiser l'énergie, des équipements de production d'énergies renouvelables et des matériels destinés à réduire le bruit (art 39 AB et art. 1518-A)
- ▶ Il conviendrait d'examiner plus en détail la nature des investissements afin de vérifier si certains ne pourraient pas bénéficier de l'abattement
- ▶ En première analyse, les investissements concernés s'élèveraient à (valeur comptable – informations nov 2008) :
 - Combustion / récupération d'énergie : 25 572 K€
 - Valorisation énergétique : 2 118 K€
 - Gestion des biogaz : 266 K€
 - Soit, un enjeu en base de près de 14 M€ qui pourrait conduire à une économie de Taxe Foncière de près 300 K€ annuels
- ▶ Nos analyses précédentes ne tiennent pas compte de ce dispositif optimisant.

Préconisations :

- Nous transmettre le budget d'investissements actualisé selon la même « matrice » que celui de novembre 2008 ...
-en isolant bien les lignes investissements susceptibles d'être éligibles au dispositif d'abattement de 50%
- Le cas échéant, s'appuyer sur le crédit bailleur pour obtenir ces informations (il semble en effet familiarisé avec ces mécanismes)
- il conviendra d'ailleurs de s'assurer auprès du crédit bailleur (en qualité de propriétaire) qu'il mettra bien en oeuvre l'ensemble des mesures nécessaires pour faire bénéficier les investissements de l'abattement prévu pour les installations destinées à économiser de l'énergie

Les exonérations temporaires de taxe foncière

- Les premières années de mise en exploitation, la TFPB sera nulle ou réduite en raison des dispositions en vigueur



Les dispositions en vigueur

Les constructions nouvelles sont exonérées pendant deux ans de la TFPB. Cependant, en ce qui concerne les immeubles autres que ceux à usage d'habitation, exonération ne porte que sur les parts régionale et départementale de la taxe, à l'exclusion de la part communale (CGI art. 1383-1 et IV)

Le point de départ de l'imposition

L'imposition démarre à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction. Un immeuble est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux en permet l'utilisation effective. En général, c'est lorsqu'il ne reste plus que les travaux d'aménagement (installation de chauffages et d'électricité...)

Les incertitudes et les points de vigilance

▲ L'évaluation des bases de taxe foncière est tributaire de l'affectation des travaux immobiliers

- Ici, il est essentiel de pouvoir rendre opposable à l'administration fiscale les imputations directes (génie civil – équipements) retenues ainsi que les clés de répartition utilisées pour les études et prestations immatérielles
- Il est fortement recommandé d'avoir une bonne traçabilité entre le tableau de synthèse des investissements qui sera retenu pour les calculs et les différents lots techniques de travaux.
- Il est également recommandé de comptabiliser sur des comptes d'immobilisations distincts les actifs soumis à taxe foncière (génie civil et une partie des prestations)

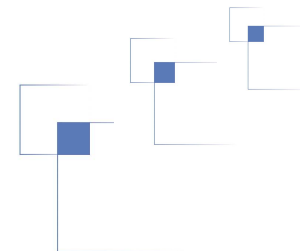
▲ En outre, la sensibilité des répartitions effectuées est importante

- Ainsi, une erreur d'imputation ou une interprétation différente de l'affectation ou non d'un actif dans les bases de 10 m€ (soit environ 2.5% de l'investissement) peut entraîner tous les ans une différence de taxe foncière de 200 k€
- Afin de sécuriser les prévisions mais aussi les charges de TFPB qui apparaîtront dans les comptes, il est fortement recommandé d'effectuer une démarche de validation des bases avec le cadastre
- Cette démarche sera à mener avec le crédit bailleur propriétaire des bâtiments (c'est lui qui déposera la déclaration modèle U)

Les formalités déclaratives

Les constructions nouvelles doivent être déclarées par le propriétaire (ici le Crédit Bailleur) auprès du service des impôts fonciers du lieu de situation des biens. Une déclaration modèle U devra être déposée dans les 90 jours de leur achèvement.

Le défaut de déclaration ou l'inexactitude des bases peuvent être sanctionnées par un redressement et des pénalités. Un défaut de déclaration fait en outre obstacle aux exonérations temporaires qui en l'espèce peuvent être significatives. Il sera donc essentiel de bien respecter le formalisme



Le dispositif en matière d'IS et de contribution sociale



- ▶ **EVERE est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) pour l'ensemble de ses activités**
- ▶ **Le bénéfice imposable est déterminé selon les règles applicables aux BIC (bénéfices industriels et commerciaux)**
- ▶ **Les modalités de calcul sont présentées en page suivante**
- ▶ **Le résultat fiscal est taxé à l'IS au taux de droit commun (33.3%)**
- ▶ **Si le résultat fiscal est supérieur à 2.3 m€, la contribution sociale de 3.3% s'appliquera également (voir ci après)**
- ▶ **Les plus values à long terme sont imposées selon des taux d'imposition différents**
 - **cela concerne tout particulièrement les cessions de titres de participation, de brevets et de marques**
 - **Dans le cadre de l'exploitation de l'incinérateur, il est probable que des plus values à long terme soient exceptionnelles**

La gestion des déficits fiscaux

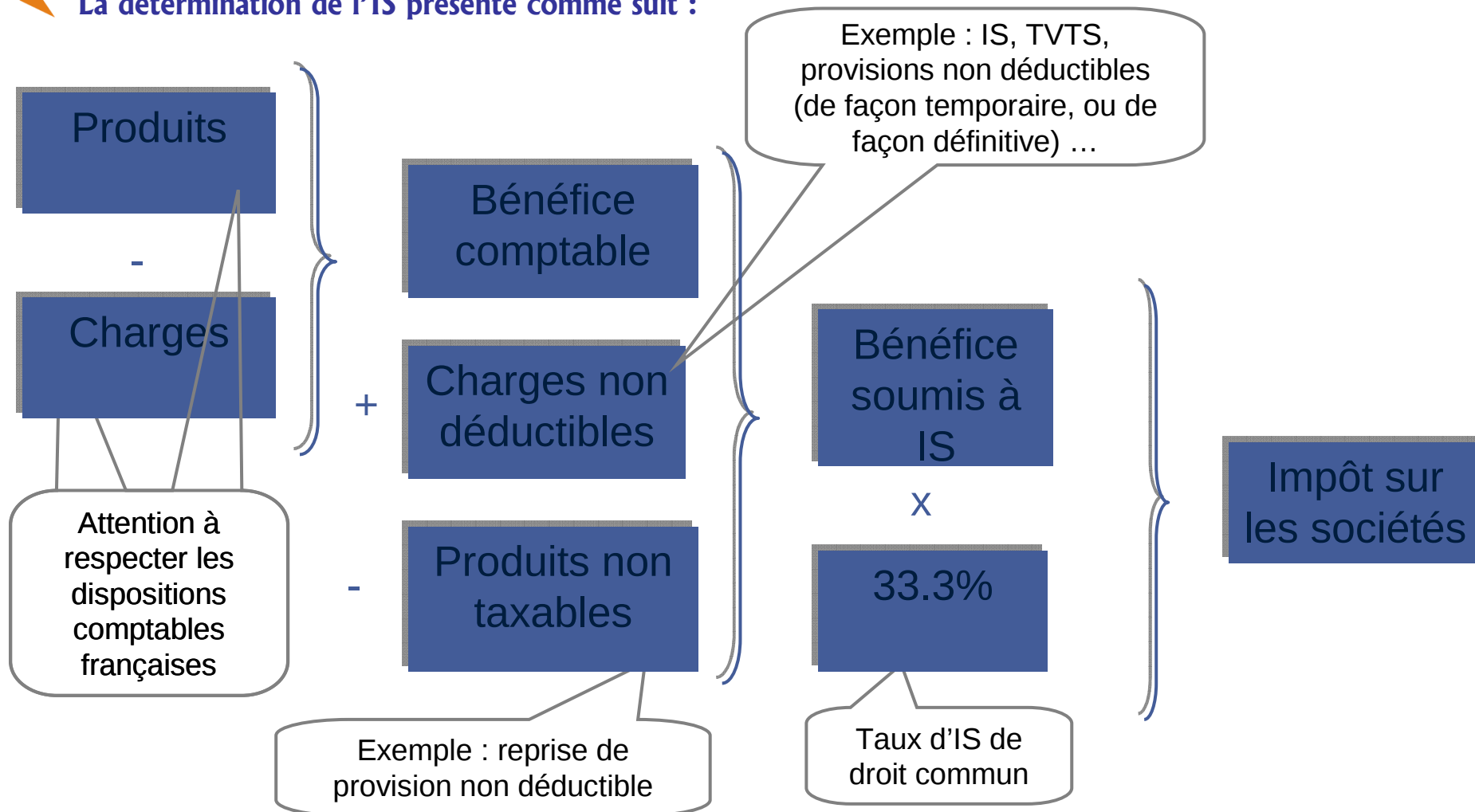
Il est possible que sur certains exercices (et tout particulièrement les premières années d'exploitation) la société soit en déficit fiscal.

Ces déficits pourront, au choix, être reportés en avant ou donner lieu à une option de report en arrière (carry back), à condition que des bénéfices aient été dégagés sur les années passées. Cette seconde possibilité est en général recommandée. Elle génère notamment une créance fiscale qui peut être utilisée ou demandée en remboursement au bout de 5 ans. Dans le récent plan de relance, ce délai a été abrogé et l'avantage de trésorerie est alors immédiat (il n'est pas sûr que cette mesure favorable soit pérennisée).

En tout état de cause, les choix fiscaux lors du bouclage du résultat peuvent être significatifs et sont à anticiper.

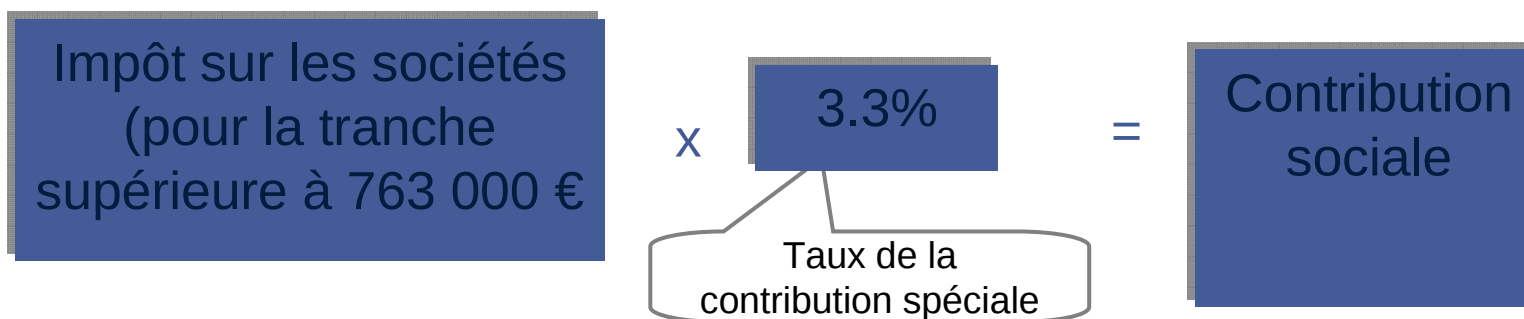
La détermination de l'IS

La détermination de l'IS présente comme suit :



La détermination de la contribution sociale d'IS

- ▶ Les personnes morales les plus importantes dont l'IS de l'année calculé au taux de droit commun excède 763 k€ sont assujetties à une contribution sociale de 3.3%
- ▶ Cette contribution est juridiquement distincte de l'IS. Elle n'est pas déductible des résultats imposables (CGI art. 213)
- ▶ La détermination de la contribution sociale présente comme suit :



- ▶ Dès lors que le bénéfice avant IS d'EVERE sera supérieur 2 291 k€, une contribution sociale sera à régler
- ▶ A partir de ce seuil de bénéfice avant impôt, les prévisions de charges d'impôt doivent intégrer cette contribution

PME exonérées

Les PME dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7 630 k€ et qui sont contrôlées à plus de 75% par des personnes physiques sont exonérées de la contribution sociale.

En l'espèce, ces conditions ne devraient pas être remplies

Impact de l'IS et de la contribution sociale

L'impact est
illustré au
travers d'un
exemple
simplificateur
(ci contre)

	<i>année N</i>
bénéfice comptable avant IS	3 150 k€ <i>a</i>
Réintégration provision non déductible	150 k€ <i>b</i>
Déduction plus value latente sur OPCVM déjà taxée	<u>-250 k€ <i>c</i></u>
bénéfice imposable	<u>3 050 k€ <i>d=a+b+c</i></u>
IS au taux de droit commun	1 016 k€ <i>e=d x 33,3%</i>
contribution sociale	<u>8 k€ <i>f=(e-763 k€) x 3,3%</i></u>
total charge (IS + contribution sociale)	<u>1 024 k€ <i>e+f</i></u>



L'impôt sur les sociétés et les points de vigilance

- ▶ Les règles de détermination des résultats soumis à IS présentent des différences importantes avec les règles d'arrêté des comptes dans les groupes (IFRS notamment).
- ▶ L'expérience montre que les filiales de groupes internationaux (comme EVERE) maîtrisent bien les normes comptables relatives à l'établissement des reporting et liasses de consolidation annuelles.
- ▶ Par contre, les retraitements à effectuer pour passer à des comptes présentés en normes fiscales françaises sont moins bien appréhendés et peuvent être sources d'erreurs et de redressements significatifs.
- ▶ Il convient également de rappeler que la participation des salariés est assise sur le résultat fiscal de l'entreprise.

Compte tenu des enjeux présentés, la maîtrise du résultat fiscal d'EVERE doit être importante. Cela passe par la mise en place d'une procédure adaptée, de l'identification des zones sensibles et des pistes d'optimisation et d'une expertise spécifique lors des clôtures annuelles.

- ▶ Sur la base des documents transmis par l'entreprise, nous avons proposé dans le présent document une approche permettant d'apprécier les incidences de la taxe foncière dont sera redevable le Crédit Bailleur
- ▶ En l'état actuel des taux, des dispositions en vigueur, du budget d'investissements version novembre 2008 et d'un achèvement des constructions courant 2010, on peut estimer à environ :
 - 3.3 m€ la charge annuelle de taxe foncière en « régime de croisière » (soit en principe à partir de 2013)
 - 2.4 m€ la charge annuelle de taxe foncière sur 2011 et 2012
- ▶ Il s'agit d'une première simulation qu'il sera nécessaire d'approfondir en tenant compte
 - De la ré estimation du budget d'investissements (génie civil et prestations à répartir)
 - De l'inclusion probable des frais financiers intercalaires du crédit bail dans les coûts de construction
 - De l'abattement potentiel de 50% sur une partie des bases dès lors qu'elles abritent un matériel destiné à économiser de l'énergie (article 39 AB du CGI)
- ▶ Une fois ces compléments d'informations obtenues, une seconde estimation pourra être menée.



- ▶ Les enjeux présentés par la taxe foncière incitent par ailleurs à recommander la démarche suivante :
 - > Sécuriser les modalités de détermination de la valeur cadastrale locative au travers d'une procédure type rescrit fiscal (rencontre des services du cadastre, proposition d'une démarche de calcul et validation)
 - > Bien respecter les dispositions formelles (et notamment l'envoi dans les 90 jours de l'achèvement de la déclaration dite modèle U)
 - > Identifier les actifs pouvant être éligibles à l'amortissement exceptionnel (article 39 AB), ce qui peut induire des économies en matière de taxe professionnelle et de taxe foncière
- ▶ Les enjeux en matière d'impôt sur les sociétés et de contribution sociale si le bénéfice avant impôt est supérieur à 2.3 m€ sont également significatifs et impliquent de mettre en œuvre une démarche visant à bien maîtriser (voire à optimiser) la gestion des résultats fiscaux



Annexe 1 – budget d'investissements actualisé 10 mars 2009

GENIE CIVIL	MONTANT
Terrassement Actualisé	6 675 514,61
Fondations profondes actualisées	19 011 545,82
Fondations superficielles actualisées	15 587 442,99
Superstructure Béton armé actualisée	38 156 540,29
Structures métalliques actualisées	13 072 426,77
Clos couvert actualisé	14 783 966,51
Second Œuvre actualisé	3 100 780,32
Electricité actualisée	42 552,34
Plomberie actualisée	2 816 036,04
Ventilation et Climatisation actualisés	1 404 994,93
Eaux usées et eaux de voirie actualisées	3 214 184,10
Divers GC actualisés	6 768 299,86
Eaux recyclées actualisées	5 968 797,86
Pont actualisé	7 119 214,09
Voiries actualisées	3 078 495,00
Connexions EDF actualisées	3 319 337,58
Voies ferrées actualisées	3 310 496,35
TOTAL GC	147 430 625,46

EQUIPEMENTS	MONTANT
Etudes Préliminaires	14 604 715,22
Travaux	105 925 152,63
Mise en service Réception	14 672 951,05
Machefères	1 020 442,00
BRS	3 244 000,00
Equipes Digestion	14 238 675,37
Engins	1 408 150,00
Biofiltres	5 014 266,00
Compostage	3 347 558,00
Plateformes Basculantes	786 104,00
Alimentateurs	497 360,49
Bandes Transporteurs	2 515 806,40
Trommels	1 036 603,96
Cribles	37 694,69
Presses	371 711,52
Séparateurs Magnétiques	293 704,46
Autres Equipes	3 597 186,49
Ponts Roulants	5 408 775,00
Contre-Incendies	1 361 611,54
Electricité	11 635,26
Control	2 970 000,00
Divers EQ	857 974,00
Véhicules	1 025 000,00
Aire Compressé	100 000,00
STEP	3 040 380,00

TOTAL EQ

187 387 458,07