

Coût fiscal immobilier : un levier de rentabilité pour les hôtels et palaces

Jeudi 19 Novembre 2015



Sommaire

■ PRÉSENTATION D'ALMA CG

- Alma Consulting Group
 - Le nouveau groupe Alma CG – Lowendalmasai
-

■ NOTRE OFFRE DE SERVICES

- Cycle de vie d'un hôtel : les taxes recouvrées
 - Taxes foncières
 - TEOM, Taxe sur les Bureaux
 - Autres taxes et missions
 - Déroulement de nos missions
-

■ POURQUOI ALMA CG ?

- Propriétaires / locataires : vos bénéfices
 - L'hôtel Shangri-La nous a fait confiance
-

■ POUR ALLER PLUS LOIN...

PRESENTATION D'ALMA CG

The background features a large, light blue, stylized letter 'A' on the right side. A thin, dark blue diagonal line runs from the top center towards the bottom left corner. The overall design is minimalist and modern.

“ Faciliter le financement de la croissance des entreprises ”

Les entreprises ne peuvent plus rogner sur leurs marges et doivent trouver des solutions qui sont vitales pour financer leur croissance et rester compétitives.

Près de 30 ans après sa création, Alma CG est aujourd'hui leader européen dans ses domaines d'intervention et met toute son expérience au service de la croissance des entreprises.



Alma CG : un groupe international au service de la compétitivité de ses clients (2/2)

Cabinet de conseil, Alma Consulting Group accompagne ses clients dans l'amélioration de leurs performances au travers de **solutions d'optimisation et d'outils d'aide à la décision** en termes de :



Ce document est la propriété exclusive d'Alma CG
Alma CG s'engage à faire appel à tout cabinet d'avocats indépendants
et spécialisés, dès lors qu'une expertise juridique s'impose.

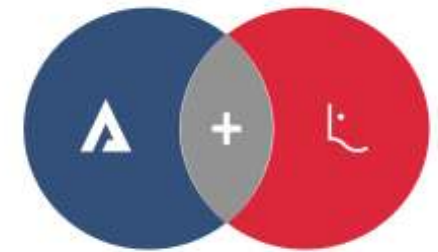
Nouveau Groupe Alma CG – Lowendalmasai

2015

Acquisition du 3ème acteur du marché en conseil opérationnel

2016

Nouveau Groupe



2015

Fusion des deux entités le **1/10/2015**

Expertises complémentaires, dimension internationale (14 pays)

NOTRE OFFRE DE SERVICES

TF
Taxes foncières

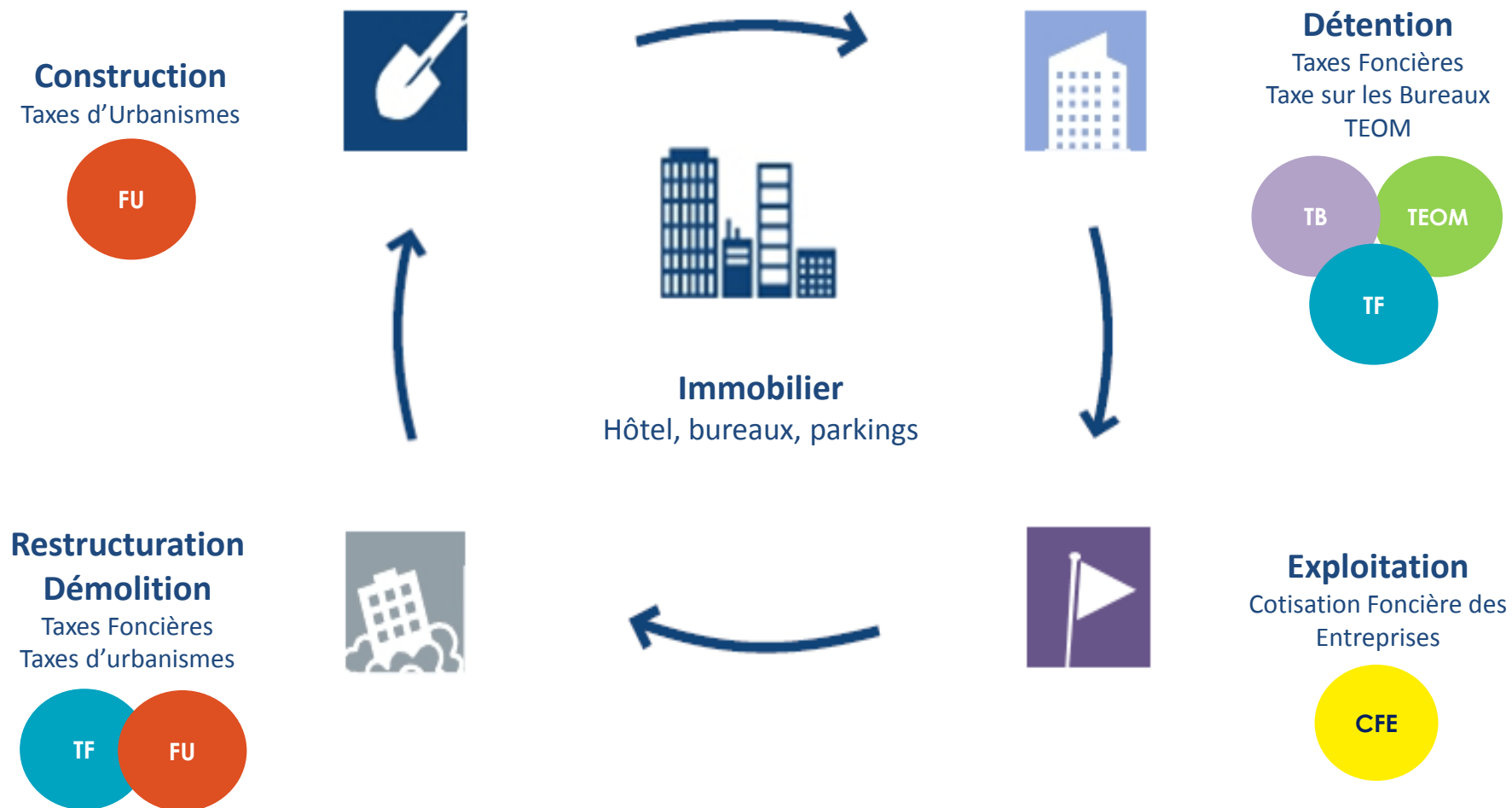
TEOM
Taxe
d'enlèvement
des ordures
ménagères

TB
Taxe bureaux,

CET
Contribution
Economique
Territoriale

FU
Contributions
d'urbanisme sur
les surfaces
créées

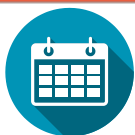
Cycle de vie d'un hôtel : quelles sont les taxes recouvrées ?



Taxes Foncières : comment sont et seront imposés les hôtels et palaces ?

TF

9



Aujourd'hui ...

Méthode par comparaison

Souvent retenue pour les hôtels

Surface pondérée



Tarif du local-type loué au 1^{er} janvier 1970

CONSTAT

Hôtels non rénovés

Souvent sous évalués car bases obsolètes

Hôtels rénovés

Base imposée par l'administration après travaux souvent excessive



... Demain

2017 : REVISION DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES

Méthode tarifaire

Catégorie HOT 3 pour les hôtels 4 et plus*

Surface pondérée



Tarif actualisé annuellement en fonction du marché locatif

IMPACT

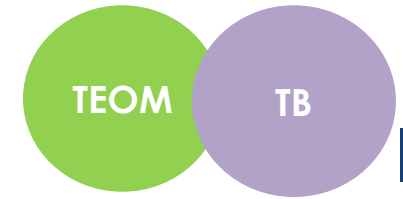
A titre indicatif :

sur la base du 1^{er} rapport au parlement suite au test de 2011

+70 %

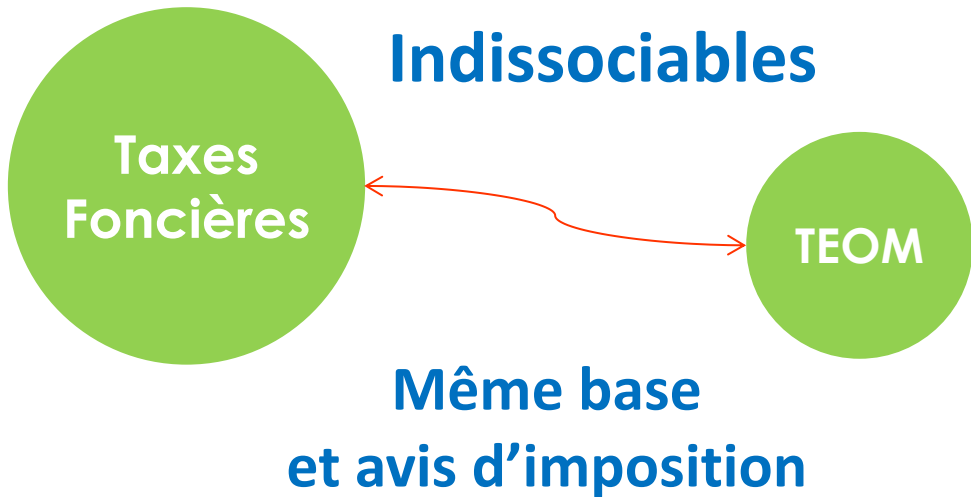
pour les hôtels 4 et plus*

TEOM & TB : Pourquoi s'assurer de leur cohérence ?



**TAXE D'ENLÈVEMENT
DES ORDURES
MÉNAGÈRES (TEOM)**

La TEOM n'est pas liée à la quantité de déchets produite



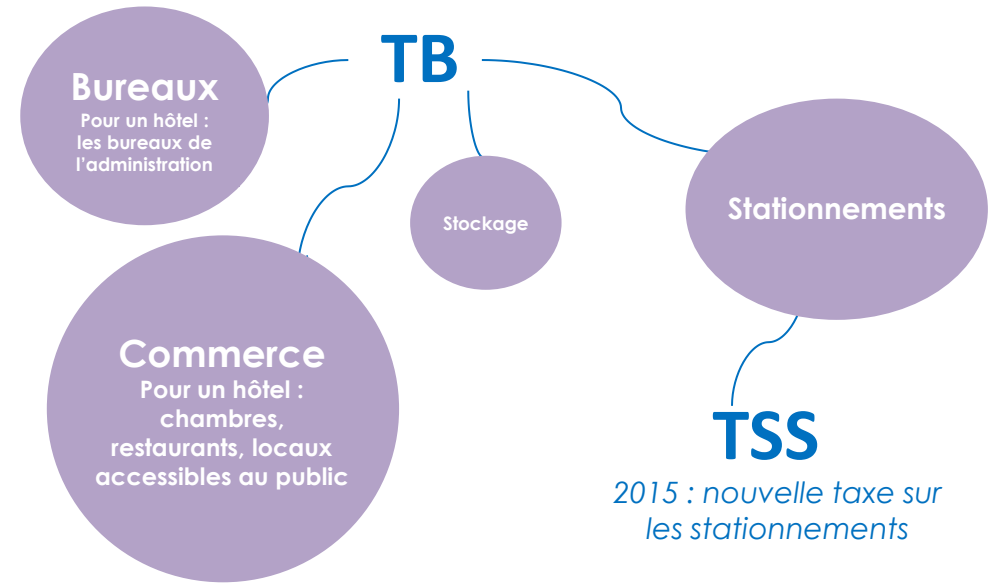
**L'optimisation de la valeur locative foncière
impacte directement la TEOM**



**TAXE SUR LES BUREAUX
(TB)**



Tarifs appliqués aux surfaces taxables selon zone géographique



**! L'administration est susceptible de
vérifier les surfaces déclarées en TB**

Ce document est la propriété exclusive d'Alma CG
Alma CG s'engage à faire appel à tout cabinet d'avocats indépendants
et spécialisés, dès lors qu'une expertise juridique s'impose.



CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE (CET)



CFE

Contribution Foncière des Entreprises

Par établissement (s)

Notre action :

Vérification de la cohérence de la base assise sur la même valeur locative que la taxe foncière



CVAE

Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises

Par entreprise

Notre action :

Vérification des comptes de charges et de produits d'exploitation de l'entreprise



TAXES D'URBANISME & D'AMENAGEMENT (FU)

TA

PAC

RAP

RCB

TA : Taxe d'aménagement (remplace en 2012 la TLE)

PAC : Participation pour assainissement collectif

RAP : Redevance d'Archéologie Préventive

RCB : Redevance pour Création de Bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage en Ile-de-France

Ces taxes et redevances font contribuer les constructeurs et aménageurs aux besoins en financement d'équipements publics.

Fait générateur : le permis de construire. L'assiette est la surface de plancher créée ou transformée.

Notre action :

Vérification de la surface taxée et du bien fondé de l'imposition



RESTRUCTURATION & DEMOLITION

TF

TEOM

TB

Notre action :

Vérification des bases imposables et proposition de modification de la valeur locative en fonction de l'état d'avancement des travaux et des délais légaux



Annulation de la taxe foncière et mise en recouvrement d'une taxe foncière des propriétés non bâties très inférieure



Diminution de la valeur locative foncière

Déroulement de nos missions



12

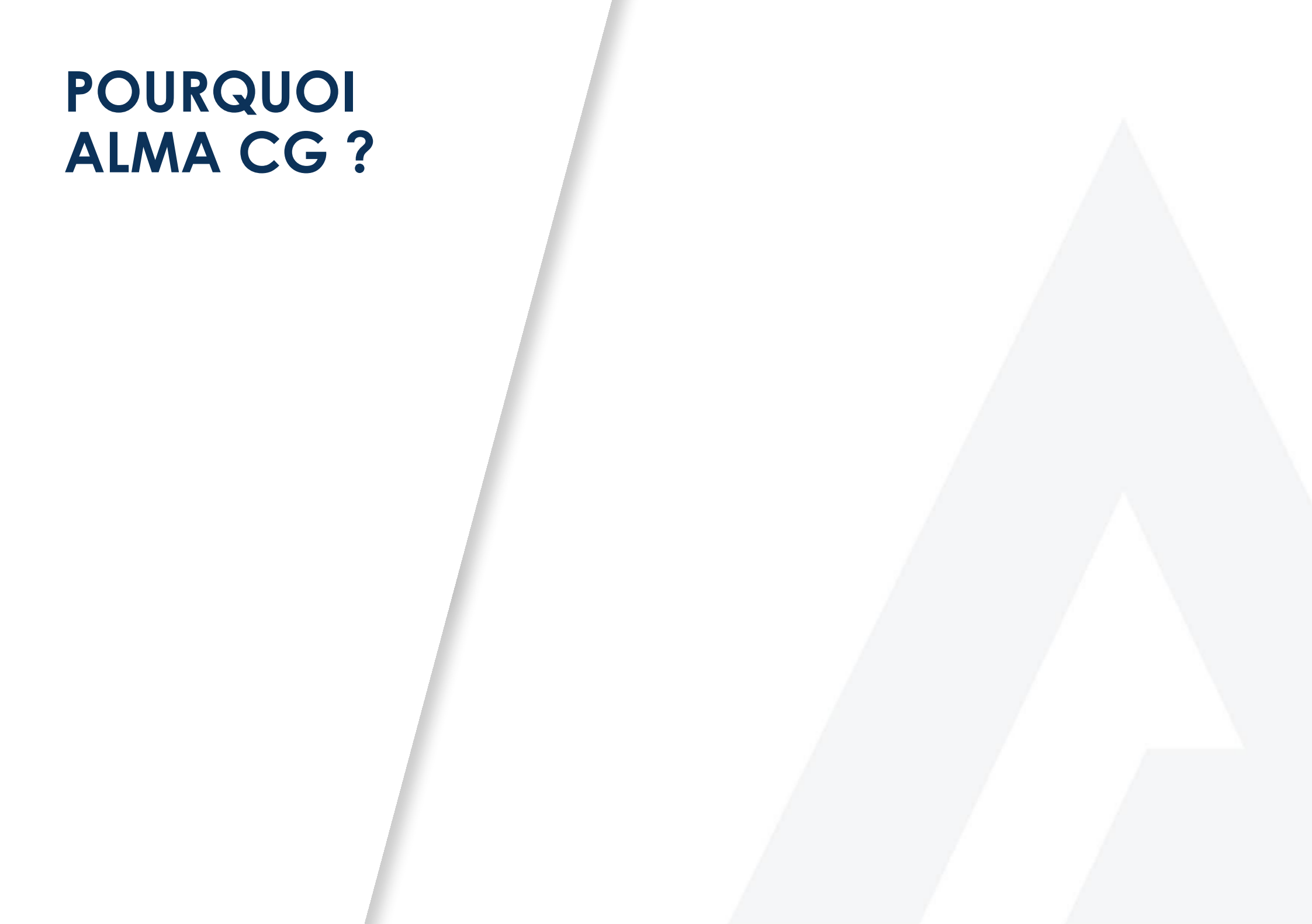


La taxe sur les bureaux 2013, la taxe foncière et la CFE 2014, seront prescrites au 31/12/2015

Echange, reporting régulier et conseil tout au long de la mission par votre référent dédié

Les missions seront conduites par Alma CG sur la base de préconisations effectuées par des cabinets d'avocats indépendants

**POURQUOI
ALMA CG ?**

The background features a large, light blue, stylized letter 'A' on the right side. A thin, dark blue diagonal line runs from the top center towards the bottom left corner. The overall design is minimalist and modern.

Vos bénéfices : pourquoi agir dès maintenant ?

14



PROPRIETAIRE



Dégrèvements



Economies pérennes



Validation de la cohérence pour les surfaces actuelles et futures



EXPLOITANT



Baisse des taxes refacturées



Diminution pérenne de la CFE

La base de calcul est la valeur locative cadastrale foncière

ACTION

Pourquoi agir maintenant ?

- Pour bénéficier d'économies immédiates
- Pour avoir de la visibilité sur les niveaux d'imposition
- Pour bénéficier du mécanisme de lissage prévu par la réforme des valeurs locatives

Intervention du Shangri-La hôtel

Témoignage de Nicolas Gorre-Duteil



HAUSSE DES TAXES FONCIERES

Après rénovation de l'hôtel



INTERVENTION D'ALMA CG

Expertise et maîtrise des pratiques
de l'administration :

- *Contrôle de cohérence des surfaces*
- *Démonstration d'application de tarif excessif*
- *Sécurisation d'économie TF par l'étude de la TB (pas de risque)*
- *Dépôt et suivi*
- *Sauvegarde des intérêts*
- *Rejet et dépôt de la requête du Tribunal*
- *Accord total du Tribunal en mars 2015*

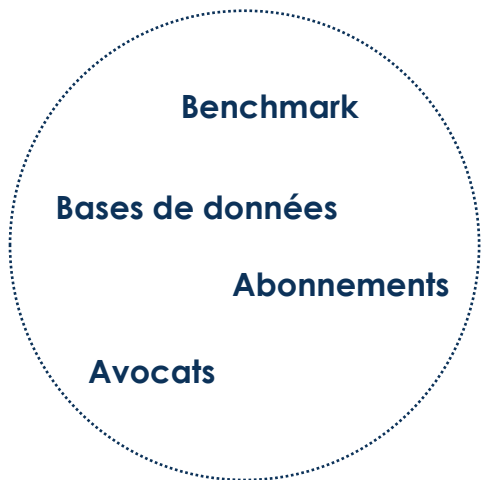


BENEFICES

Economies substantielles
et pérennes sur 5 ans
En taxes foncières et en CFE

**POUR ALLER
PLUS LOIN**





o Informations en direct



Manager



Consultant

o Webinaires thématiques



o Flashs infos mensuels



o Lettres d'expertise



o Baromètre du coût fiscal immobilier



o Vidéos





Expertises

Optimisation et sécurisation des impôts et taxes liés à l'exploitation du patrimoine immobilier

FISCALITÉ LOCALE

- Taxes foncières
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Taxe sur les bureaux
- Cotisation foncière des entreprises

FISCALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

- Taxe d'aménagement / Taxe locale d'équipement
- Redevance d'archéologie préventive
- Redevance pour création de bureaux en Ile-de-France
- Participation à l'assainissement collectif



Ressources



FISCALISTES / GÉOMÈTRES / MÈTRES

25 consultants en France

Présence internationale



Chiffres clés

TAXES LOCALES ET D'AMÉNAGEMENT

Plus de
10 000
propriétés tertiaires et industrielles étudiées depuis 1986

Plus de
33 M
de m² audités depuis 1986

Plus de
21 000
déclarations REV-K souscrites en 2013

20 à 40%
taux d'optimisation moyen

96% de clients satisfaits



Des économies générées pour près d'une entité sur deux

MERCI DE VOTRE ATTENTION
NOUS REPONDONS A VOS QUESTIONS

Nous restons à votre disposition...

Lionel MUTERO

Consultant Sénior – Ingénieur - Géomètre

185 avenue des Grésillons
92622 GENNEVILLIERS Cedex
Tél.: 01 41 49 53 41
lmutero@almacg.com

Jonathan CHAOUAT

Directeur Grands Comptes Immobilier

185 avenue des Grésillons
92622 GENNEVILLIERS Cedex
Tel: 06 23 55 43 33
jchaouat@almacg.com

Valérie FILA

Directeur des Ventes Grands Comptes Immobilier

185 avenue des Grésillons
92622 GENNEVILLIERS Cedex
Tel: 06 21 39 73 06
vfila@almacg.com

