

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

SUPPRESSION DE L'EXONERATION DE DEUX ANS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Code Général des Impôts, article 1383

« I. Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

II. Il en est de même de la conversion d'un bâtiment rural en maison ou en usine, ainsi que de l'affectation de terrains à des usages commerciaux ou industriels tels que chantiers, lieux de dépôts de marchandises et autres emplacements de même nature.

III. L'exonération temporaire prévue au I ne s'applique pas aux terrains utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle par panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments.

IV. Les exonérations prévues aux I et II sont supprimées, à compter de 1992, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit des communes et de leurs groupements, en ce qu'elles concernent les immeubles autres que ceux à usage d'habitation.

V. Les communes et groupements de communes à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, supprimer, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, les exonérations prévues aux I et II, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation achevés à compter du 1^{er} janvier 1992.

La délibération peut toutefois supprimer ces exonérations uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du code précité. »

A- PRESENTATION

Jusqu'au 31 décembre 1991, l'exonération de deux ans de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1383 du code général des impôts (CGI) en faveur des constructions nouvelles, additions de constructions, reconstructions, transformations de bâtiments ruraux en maison ou en usine... était de portée générale et s'appliquait quelle que soit l'affectation de la construction nouvelle (affectation à usage d'habitation ou professionnel).

L'article 129 de la loi n° 91-1322 du 30 décembre 1991 de finances pour 1992 modifie ces dispositions pour la part de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit des communes et de leurs groupements.

Ainsi, l'exonération temporaire de deux ans est supprimée, à compter de 1992, en ce qui concerne les immeubles autres que ceux à usage d'habitation.

Elle est maintenue pour les locaux à usage d'habitation, sauf décision contraire des communes et de leurs groupements dotés d'une fiscalité propre.

B- CHAMP D'APPLICATION

1- Immeubles autres qu'à usage d'habitation

Il s'agit :

- des constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions, destinées à un usage professionnel,
- des bâtiments ruraux convertis en locaux professionnels à la suite d'importants travaux de transformation,
- des terrains affectés à un usage commercial ou industriel.

A compter de 1992, ces immeubles sont imposables dès le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de leur achèvement, de leur conversion ou du changement de leur affectation.

L'imposition ne porte toutefois que sur la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit de la commune et des groupements avec ou sans fiscalité propre auxquels celle-ci appartient.

Ces immeubles restent en revanche exonérés durant les deux années suivant celle de leur achèvement de la part de taxe foncière sur les propriétés bâties revenant aux départements.

2- Immeubles à usage d'habitation

Il s'agit :

- des constructions nouvelles à usage d'habitation ou de leurs dépendances,
- des additions de construction à usage d'habitation ou de dépendance,
- des reconstructions destinées à un usage d'habitation,
- des conversions de bâtiments ruraux en logements.

Pour ces immeubles à usage d'habitation, l'exonération temporaire de deux ans est maintenue en totalité, sauf délibération contraire des communes et de leurs groupements dotés d'une fiscalité propre.

Il est rappelé cependant que le bénéfice de l'exonération reste, dans tous les cas, subordonné au dépôt d'une déclaration dans les 90 jours de l'achèvement ou du changement.

Si la commune ou les groupements auxquels elle appartient ont pris une délibération pour supprimer l'exonération dont bénéficient ces immeubles d'habitation, ceux-ci sont imposables pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties revenant à la commune ou aux groupements dès le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de leur achèvement.

C- MODALITES DE DELIBERATION

□ Autorités compétentes pour prendre les délibérations

En dehors des communes, seuls les groupements de communes à fiscalité propre peuvent prendre la décision de supprimer l'exonération de deux ans pour les locaux d'habitation.

Les décisions prises par les communes s'appliquent aux impositions perçues au profit des groupements sans fiscalité propre dont elles sont membres.

❑ **Date de la délibération**

Cette délibération doit être prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre N pour être applicable à compter de N+1.

❑ **Portée et contenu de la délibération**

☛ Les délibérations des communes et de leurs groupements à fiscalité propre peuvent viser :

- soit, tous les immeubles à usage d'habitation ;
- soit, uniquement les immeubles à usage d'habitation qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du même code.

☛ Elles n'ont aucune incidence sur les logements achevés en N-1 (N étant l'année d'adoption de la délibération). Ceux-ci restent exonérés en N et N+1.

Elles s'appliquent aux logements achevés à compter du 1^{er} janvier de l'année N.

Exemple

Un immeuble à usage d'habitation est achevé le 3 février 2009.

En application du I de l'article 1383 du CGI, ce logement est susceptible d'être exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties en 2010 et 2011.

La commune sur laquelle se situe cet immeuble délibère le 15 septembre 2009 pour supprimer l'exonération, conformément au V de l'article susvisé.

En application de cette délibération, l'immeuble en question est donc imposé à la taxe foncière sur les propriétés bâties en 2010 et 2011.

☛ Elles demeurent valables tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou rapportées.

D- REFERENCE

Bulletin Officiel des Impôts : 6 C-2-92 n°120 du 25 juin 1992

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE
....**

SEANCE DU

☛ ① ou ② : *Supprimer les mentions ne correspondant pas à la décision du conseil*

OBJET : TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES – SUPPRESSION DE L'EXONERATION DE DEUX ANS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1383 du code général des impôts permettant au conseil de supprimer l'exonération de deux ans de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation achevés à compter du 1^{er} janvier 1992.

Il précise que la délibération peut toutefois supprimer ces exonérations uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du même code.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1383 du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide de supprimer l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne :

- ① tous les immeubles à usage d'habitation achevés à compter du 1^{er} janvier 1992 ;
- ② les immeubles à usage d'habitation achevés à compter du 1^{er} janvier 1992 qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du même code.

Charge le Maire / le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.