

## TAXE D'HABITATION – TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

### REDUCTION DE LA VALEUR LOCATIVE DES LOGEMENTS ISSUS DE LA TRANSFORMATION DE LOCAUX COMMERCIAUX OU D'ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

#### Code Général des Impôts, article 1518 A ter

*« I. - Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération concordante prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux évalués conformément aux articles 1498 à 1500 et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.*

*II. - Le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle ces biens sont situés communique, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2009, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés pour l'établissement des impositions au titre de l'année 2010. Pour les années suivantes, il communique les modifications apportées à cette liste avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.*

*Pour bénéficier de l'abattement prévu au I, le propriétaire porte à la connaissance de l'administration, dans les conditions prévues à l'article 1406, le changement d'affectation de ses biens et les éléments justifiant que les conditions prévues au I sont remplies. Lorsque le changement d'affectation est intervenu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le propriétaire doit fournir avant le 1<sup>er</sup> novembre 2009 les éléments justifiant que les conditions prévues au même I sont remplies. »*

#### **A- PRESENTATION**

---

Les collectivités territoriales et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre peuvent, en application de l'article 1518 A ter du code général des impôts (CGI), instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés :

- dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux évalués selon les méthodes prévues aux articles 1498 à 1500 du même code pour les locaux commerciaux et les établissements industriels,
- et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en zones urbaines sensibles (ZUS).

L'application de ce dispositif est subordonnée à des délibérations concordantes des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative des locaux concernés.

Le conseil municipal communique, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2009, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés pour l'établissement des impositions au titre de l'année 2010. Pour les années suivantes, il communique les modifications apportées à cette liste avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

## **B- CHAMP D'APPLICATION**

---

### **□ Conditions tenant à l'affectation des locaux**

Le dispositif est applicable aux locaux affectés à l'habitation. Il s'agit de locaux évalués conformément à l'article 1496 du CGI.

Il vise donc les constructions affectés à l'habitation ainsi que les éléments bâtis formant dépendances, qu'il s'agisse d'une affectation à l'habitation principale ou secondaire.

Toutefois, les locaux à usage professionnel évalués selon la méthode prévue au même article ne sont pas compris dans le champ d'application de la mesure.

### **□ Zone urbaine sensible**

Les ZUS sont définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Elles sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines.

Les locaux d'habitation doivent être situés dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en ZUS.

## **C- PORTEE DE LA REDUCTION**

---

La réduction vise les impôts assis sur une valeur locative auxquels un local d'habitation est assujetti, soit :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties et les taxes spéciales d'équipement additionnelles à cette taxe,
- la taxe d'habitation et les taxes spéciales d'équipement additionnelles à cette taxe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

## **D- NECESSITE DE DELIBERATIONS CONCORDANTES**

---

L'application du dispositif est subordonnée à des délibérations concordantes des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative foncière des locaux visés.

### **□ Autorités compétentes pour prendre les délibérations concordantes**<sup>1</sup>

Il s'agit :

- des **conseils municipaux**, pour les impositions perçues au profit des communes et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et, le cas échéant, de certains établissements publics fonciers<sup>2</sup> ;
- des **organes délibérants des EPCI** à fiscalité propre pour les impositions qu'ils perçoivent ;

---

<sup>1</sup> Le cas échéant, Conseil régional d'Ile-de-France, pour la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit de la région Ile-de-France.

<sup>2</sup> Etablissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants et au b de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme (relevant, respectivement, des articles 1607 bis et 1607 ter du CGI) et les établissements visés par les articles 1608 à 1609 F du CGI.

Du fait de la suppression de la taxe professionnelle et de la réforme du financement des collectivités territoriales et des EPCI, les délibérations prises en compte pour déterminer les bases de la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe d'habitation et à la taxe foncière sur les propriétés bâties revenant à ces établissements sont celles des communes.

- des **conseils généraux**, pour les impositions de **taxe foncière sur les propriétés bâties** perçues au profit des départements.

Ce dispositif peut être institué sans que les EPCI sans fiscalité propre (syndicat de communes) ou les syndicats mixtes percevant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères aient à délibérer.

En revanche, lorsque la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est perçue par un EPCI à fiscalité propre, comme par exemple un EPCI soumis au régime de la fiscalité professionnelle unique, une délibération de cet EPCI est requise.

□ **Date et application des délibérations concordantes**

Conformément au I de l'article 1639 A bis du CGI, la délibération doit intervenir avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante, sous réserve que toutes les collectivités concernées aient délibéré dans le même sens au titre de l'année considérée.

□ **Portée et contenu de la délibération**

☛ Les délibérations doivent être de portée générale.

☛ Elles demeurent valables tant qu'elles ne sont pas rapportées. Dès lors qu'une seule collectivité territoriale ou EPCI rapporte sa délibération, la mesure n'est plus applicable.

**E- COMMUNICATION DE LA LISTE DES LOCAUX D'HABITATION CONCERNES**

---

L'application de ce dispositif est subordonnée à la communication, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2009, par le conseil municipal de la commune sur laquelle les biens susceptibles d'être concernés sont situés, de la liste des adresses de ces biens pour l'établissement des impositions au titre de l'année 2010.

Pour les années suivantes, le conseil municipal communique les modifications apportées à cette liste avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

**F- OBLIGATIONS DECLARATIVES**

---

Pour bénéficier du dispositif, le propriétaire porte à la connaissance de l'administration, dans les conditions prévues à l'article 1406, le changement d'affectation de ses biens et les éléments justifiant que les conditions prévues permettant de bénéficier du dispositif sont remplies.

Lorsque le changement d'affectation est intervenu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le propriétaire doit fournir à l'administration les éléments justificatifs avant le 1<sup>er</sup> novembre 2009.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE**

....

---

**SEANCE DU ....**

---

**OBJET : REDUCTION DE LA VALEUR LOCATIVE DES LOGEMENTS ISSUS DE LA  
TRANSFORMATION DE LOCAUX COMMERCIAUX OU D'ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS**

Le Maire / Le Président de .... expose les dispositions de l'article 1518 A ter du code général des impôts permettant aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre d'instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés :

- dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux évalués selon les méthodes prévues aux articles 1498 à 1500 du même code pour les locaux commerciaux et les établissements industriels,
- et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en zones urbaines sensibles (ZUS).

Pour que ce dispositif soit appliqué, la présente délibération devra être prise, dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, de manière concordante, par l'ensemble des collectivités et des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre qui perçoivent les impositions assises sur la valeur locative des locaux affectés à l'habitation.

L'application de ce dispositif est subordonnée à la communication, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2009, par le conseil municipal de la commune sur laquelle les biens susceptibles d'être concernés sont situés, de la liste des adresses de ces biens pour l'établissement des impositions au titre de l'année 2010.

Pour les années suivantes, le conseil municipal communique les modifications apportées à cette liste avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

**(Exposé des motifs conduisant à la proposition)**

**Vu** l'article 1518 A ter du code général des impôts,

Le conseil .... , après en avoir délibéré,

**Décide** d'instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux évalués selon les méthodes prévues pour les locaux commerciaux et les établissements industriels, et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en zones urbaines sensibles.

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