

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS ACQUIS ET AMÉLIORÉS AU MOYEN D'UNE AIDE FINANCIÈRE DE L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH) PAR DES PERSONNES PHYSIQUES

Code Général des Impôts, article 1383 E

« I. – Dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération de portée générale prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pendant une durée de quinze ans, les logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation qui sont, en vue de leur location, acquis puis améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat par des personnes physiques.

L'exonération est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration. Elle cesse définitivement de s'appliquer à compter du 1er janvier de l'année qui suit une période continue d'au moins douze mois au cours de laquelle les logements n'ont plus fait l'objet d'une location.

La délibération porte sur la totalité de la part revenant à chaque commune ou établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

II. – Pour bénéficier de l'exonération prévue au I :

1° La décision de subvention doit intervenir dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements ;

2° Les redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties doivent satisfaire aux obligations déclaratives mentionnées au dernier alinéa du I de l'article 1384 C. »

A- PRESENTATION

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, sur délibération, accorder une exonération totale de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de quinze ans, en faveur des logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation situés dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts (CGI), qui sont, en vue de leur location, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) par des personnes physiques.

Cette disposition, issue de l'article 10 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et codifiée à l'article 1383 E du CGI, est applicable aux logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2004.

B- CHAMP D'APPLICATION

1- Les zones concernées

Le bénéfice de l'exonération est accordé aux locaux implantés dans une commune située dans l'une des **zones de revitalisation rurale (ZRR)** définies à l'article 1465 A.

Les ZRR ont été créées par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. Une commune est classée en ZRR dès lors qu'elle se situe dans un espace de faible densité démographique, et qu'elle répond à l'un, au moins, des trois critères suivants : perte de population, perte d'actifs, fort taux d'actifs, agricoles. La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a ajouté à ces critères socio-démographiques la condition que la commune fasse partie d'un EPCI à fiscalité propre.

L'arrêté du 16 mars 2017 a actualisé le classement conformément aux dispositions du code général des impôts, notamment du II de l'article 1465 A dans sa rédaction issue de l'article 45 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2015, selon lesquelles les critères de classement sont désormais examinés à l'échelon intercommunal et entraînent le classement de l'ensemble des communes de l'EPCI.

L'arrêté du 16 mars 2017 a été publié au Journal Officiel de la République Française du 29 mars 2017.

La loi de finances pour 2018 a créé une nouvelle condition de classement en ZRR, relative à la baisse de population au niveau de l'EPCI depuis 40 ans. Les communes précédemment classées en ZRR et qui ne sont théoriquement plus éligibles en vertu des nouveaux critères de classement continuent toutefois de bénéficier des effets du classement en ZRR.

Le classement des communes en ZRR est valable jusqu'au 31 décembre 2023.

2- les locaux concernés ¹

Sont concernés par l'exonération les **logements** qui satisfont aux conditions suivantes :

- être visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- faire l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH ;
- avoir été acquis par la personne physique qui procède aux travaux d'amélioration ;
- avoir été acquis à compter du 1^{er} janvier 2004 et améliorés en vue de leur location.

¹ Pour plus de précisions sur les conditions relatives au type de logement, à la réalisation de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH, au propriétaire du logement et à la destination du logement, se reporter au BOI 6 C-7-06 n° 130 du 2 août 2006.

C- NECESSITÉ D'UNE DELIBERATION

Le bénéfice de l'exonération est accordé sous réserve d'une délibération prise régulièrement par les communes et les EPCI à fiscalité propre.

L'exonération s'applique dès lors pour la seule part revenant à la commune ou à l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré en ce sens.

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- des **conseils municipaux**, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit des communes et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et, le cas échéant, pour les taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit de certains établissements publics fonciers² ;
- des **organes délibérants des EPCI à fiscalité propre**, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues à leur profit.

2- Contenu de la délibération

- ❑ La délibération doit être de **portée générale** et concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies.
 - ☞ Dès lors, la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains logements en particulier, en les désignant explicitement dans sa délibération.
- ❑ La durée de l'exonération est fixée à **quinze ans**.
 - ☞ La collectivité locale ne peut pas modifier cette durée d'exonération en en restreignant le bénéfice à une période donnée ni sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.
- ❑ L'exonération porte sur la **totalité** de la part revenant à chaque collectivité ayant pris la délibération.
 - ☞ La délibération ne peut donc pas fixer une autre quotité d'exonération que celle prévue par la loi.

3- Date et durée de validité de la délibération

La délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, c'est-à-dire **avant le 1^{er} octobre** d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

4- Portée de la délibération

- ❑ L'exonération s'applique pendant une durée de **quinze ans** à compter du **1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration**.
- ❑ Elle ne s'applique pas à la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères**.

D- REFERENCE

Bulletin Officiel des Impôts : 6 C-7-06 n° 130 du 2 août 2006

² 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 foncière sur les propriétés bâties revenant à ces établissements sont celles des communes.

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

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES
	EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS ACQUIS ET AMÉLIORÉS AU MOYEN D'UNE AIDE FINANCIÈRE DE L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PAR DES PERSONNES PHYSIQUES

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1383 E du code général des impôts permettant au conseil d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de quinze ans, les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation situés dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts, qui sont, en vue de leur location, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat par des personnes physiques.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1383 E du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les logements qui sont, en vue de leur location, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat par des personnes physiques.

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