

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES HOTELS POUR LES LOCAUX AFFECTES EXCLUSIVEMENT À UNE ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT,, DES LOCAUX CLASSÉS MEUBLÉS DE TOURISME OU DES CHAMBRES D'HÔTES

Code Général des Impôts, article 1383 E bis

« 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 :

a) Les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement ;

b) (abrogé)

c) Les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;

d) Les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme.

Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 A et celles prévues au présent article sont remplies, l'exonération prévue au présent article est applicable.

Pour bénéficier de l'exonération prévue au présent article, le propriétaire adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.

Le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. »

A- PRÉSENTATION

Dans les zones de revitalisation rurale, 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, en faveur des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, des locaux meublés à titre de gîte rural, des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.

Cette disposition, issue de l'article 77 de la loi n° 2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007, et codifiée à l'article 1383 E bis du code général des impôts, est applicable à compter des impositions établies au titre de 2008.

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 concernés¹

Sont concernés par l'exonération les **locaux** suivants :

- les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement ;
- les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

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 ;

¹ Pour plus de précisions sur les différents types de locaux concernés, se reporter au BOI 6 C-1-08 n° 27 du 3 mars 2008.

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.

2- Contenu de la délibération

- ❑ La délibération doit :
 - être de **portée générale**. Elle peut concerner **une, plusieurs, ou toutes les catégories de locaux** susceptibles de bénéficier de l'exonération.
 - ☞ Toutefois, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération, à l'intérieur de ces catégories, à des locaux particuliers, en les désignant explicitement dans sa délibération.
 - préciser la (ou les) **catégorie(s) de locaux bénéficiaires** en visant, à cet effet :
 - soit les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement,
 - soit les locaux classés meublés de tourisme,
 - soit les chambres d'hôtes,
 - soit plusieurs ou l'ensemble de ces catégories.
- ❑ La durée de l'exonération n'étant **pas limitée dans le temps**, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas restreindre le bénéfice de l'exonération 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 l'exonération

- ❑ L'exonération n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée à l'hébergement s'agissant des hôtels et des superficies affectées au gîte rural, au meublé de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie.
 - ☞ Ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune au propriétaire et à l'activité touristique (exemple : pièces et accès partagés dans le cadre des chambres d'hôtes).
- ❑ Les immeubles ou partie d'immeubles qui remplissent les conditions au 1^{er} janvier de l'année d'imposition sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour la seule part revenant à la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ayant pris une délibération en ce sens.
- ❑ Les délibérations prises pour une année donnée, avant le 1^{er} octobre N, s'appliquent à compter du 1^{er} janvier N+1.
- ❑ Elle ne s'applique pas à la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères**.

D- RÉFÉRENCE

Bulletin Officiel des Impôts : 6 C-1-08 n° 27 du 3 mars 2008

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

SEANCE DU ...

	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES
OBJET :	EXONÉRATION EN FAVEUR DES HOTELS POUR LES LOCAUX AFFECTES EXCLUSIVEMENT À UNE ACTIVITÉ D'HERBERGEMENT, DES LOCAUX MEUBLÉS À TITRE DE GÎTE RURAL, DES LOCAUX CLASSÉS MEUBLÉS DE TOURISME OU DES CHAMBRES D'HÔTES

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1383 E bis du code général des impôts permettant au conseil d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts, les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, les locaux meublés à titre de gîte rural, les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes.

Il précise que la décision du conseil peut concerner une, plusieurs ou l'ensemble de ces catégories de locaux.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

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

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties :

- Les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement ¹
- les locaux classés meublés de tourisme ¹
- les chambres d'hôtes ¹

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