

## TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

### EXONÉRATION TEMPORAIRE DES LOGEMENTS ISSUS DE LA TRANSFORMATION À USAGE DE BUREAUX

#### Code Général des Impôts, article 1384 F

*I. - Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, exonérer, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, pendant une durée de cinq ans, les locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale et issus de la transformation de locaux mentionnés au 1° du III de l'article 231 ter.*

*Cette exonération s'applique à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de transformation.*

*II. - Pour bénéficier de l'exonération prévue au I du présent article, le propriétaire adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration comprenant tous les éléments d'identification des locaux, une copie de la déclaration prévue à l'article 1406 et l'ensemble des éléments justifiant que les conditions prévues au I du présent article sont remplies.*

*NOTA : Conformément à l'article 93 II de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015, les présentes dispositions s'appliquent aux locaux dont les travaux de transformation sont achevés à compter du 1er janvier 2016.*

## **A- PRÉSENTATION**

---

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, sur délibération, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pendant une durée de cinq ans, les locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale et issus de la transformation de locaux à usage de bureaux mentionnés au 1° du III de l'article 231 ter du code général des impôts (CGI).

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

---

Pour bénéficier de l'exonération, les locaux doivent satisfaire cumulativement aux deux conditions suivantes :

- il s'agit de locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale ;
- ces locaux sont issus de la transformation de locaux à usage de bureaux.

### **1 – Locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale**

#### **▪ Locaux à usage d'habitation**

Seuls les locaux destinés au logement, c'est-à-dire les locaux affectés à l'habitation et utilisés à des fins personnelles ou familiales, entrent dans le champ d'application de l'exonération. Les logements peuvent être individuels ou collectifs.

Remarque : en cas de locaux à usage mixte, seule la partie du local affectée à l'habitation est exonérée. Pour les dépendances, l'exonération n'est possible que si le logement auquel elles se rattachent est lui-même exonéré.

#### **▪ Affectation à l'habitation principale**

L'habitation principale se définit comme les immeubles ou les parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du contribuable, qu'il s'agisse d'un propriétaire occupant ou d'un locataire.

L'affectation à la résidence principale doit intervenir au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de la transformation du local. Les conditions requises pour l'application de l'exonération sont appréciées à cette date.

### **2 – Locaux issus de la transformation de locaux à usage de bureaux**

Les locaux d'habitation éligibles doivent être issus de la transformation de locaux à usage de bureaux mentionnés au 1° du III de l'article 231 ter du CGI. Il s'agit :

- d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisés par l'État, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels ;
- et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif.

Sont donc par exemple exclus les locaux commerciaux ainsi que les locaux de stockage et les surfaces de stationnement ou les locaux dans lesquels s'exerçait une activité de production ou de transformation de produits ou de biens.

## **C- NÉCESSITE D'UNE DÉLIBÉRATION**

---

L'application de l'exonération est subordonnée à une délibération des communes ou des EPCI à fiscalité propre, prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI pour la part de TFPB leur revenant.

## **1 – Autorités compétentes pour prendre la délibération**

La délibération est prise par les organes délibérants des communes ou de leurs EPCI à fiscalité propre. 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 ;
- des **organes délibérants des EPCI à fiscalité propre** percevant la taxe foncière sur les propriétés bâties.

## **2 – Portée et contenu de la délibération**

- La délibération doit être de **portée générale** et concerner tous les locaux pour lesquels les conditions requises sont remplies.

☞ Dès lors, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains locaux en particulier, en les désignant explicitement dans sa délibération.

- La durée de l'exonération est fixée à **cinq ans**

☞ La commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas modifier cette durée d'exonération .

## **3- Portée et durée de l'exonération**

L'exonération est accordée sur la seule part revenant à la collectivité territoriale ou à l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré en ce sens. L'exonération de la part communale de taxe foncière sur les propriétés bâties entraîne celle des taxes additionnelles à cette taxe perçue au profit :

- des établissements publics fonciers ;
- des EPCI sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres ;
- des communes ou des EPCI à fiscalité propre ayant institué la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (art. 1530 bis du CGI)

L'exonération n'emporte pas celle de la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères**.

La durée de l'exonération est de cinq ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de transformation. L'exonération s'applique aux locaux dont les travaux de transformation sont achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **4 – Date et durée de validité de la délibération**

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

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

## **D- RÉFÉRENCE**

---

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts : BOI-IF-TFB-10-200-20160627

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

---

**SEANCE DU ...**

---

<b>OBJET :</b>	<b>TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIÉS</b>
	<b>EXONÉRATION DE CINQ ANS DES LOGEMENTS ISSUS DE LA TRANSFORMATION DE LOCAUX À USAGE DE BUREAUX</b>

Le Maire / Le Président de .... expose les dispositions de l'article 1384 F du code général des impôts permettant au conseil ..... d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pendant une durée de cinq ans, les locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale et issus de la transformation de locaux à usage de bureaux mentionnés au 1° du III de l'article 231 ter du code général des impôts.

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

**Vu** l'article 1384 F du code général des impôts,

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

**Décide** d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pendant une durée de cinq ans, les logements issus de la transformation de locaux à usage de bureaux.

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