

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES IMMEUBLES SITUÉS DANS UNE ZONE DE REVITALISATION DES CENTRES-VILLES DÉFINIES AU II DE L'ARTICLE 1464 F DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

Code Général des Impôts, article 1382 H

«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 partiellement ou totalement de la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient les immeubles situés dans les zones de revitalisation des centres-villes définies au II de l'article 1464 F.

L'exonération s'applique aux immeubles rattachés au 1er janvier de l'année d'imposition à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue au même article 1464 F.

Les délibérations produisent leurs effets tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.

II. - L'exonération prévue au I du présent article cesse de s'appliquer :

1° A compter du 1er janvier de la deuxième année qui suit la période de référence mentionnée à l'article 1467 A au cours de laquelle le redevable de la cotisation foncière des entreprises afférente à l'établissement auquel est rattaché l'immeuble ne remplit plus la condition mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 1464 F ;

2° A compter du 1er janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les immeubles ne sont plus affectés à une activité commerciale ou artisanale.

III. - Pour bénéficier de l'exonération, le redevable déclare au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération est applicable et suivant un modèle établi par l'administration, les éléments d'identification du ou des immeubles concernés. A défaut du dépôt de cette demande dans ce délai, l'exonération n'est pas accordée au titre de l'année concernée.

L'exonération porte sur les éléments déclarés dans le délai prévu au premier alinéa du présent III.

IV. - Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'une des exonérations prévues aux articles 1383 A, 1383 C ter, 1383 D, 1383 F, 1383 H, 1383 I, 1383 J ou 1388 quinquies et de celle prévue au présent article sont remplies, la demande du bénéfice de cette dernière exonération dans les conditions prévues au III vaut option pour celle-ci. L'option est irrévocable et vaut pour l'ensemble des communes et établissements publics de coopération intercommunale.

A défaut d'option, le redevable continue de bénéficier de l'application du régime dont il bénéficiait avant l'institution de l'exonération prévue au présent article.

V. - 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.

VI. - Dans le cas où l'exonération s'applique à un immeuble ou une fraction d'immeuble loué, le bailleur déduit le montant de l'avantage fiscal ainsi obtenu du montant des loyers, si ce montant de loyers n'intègre pas déjà une réduction correspondante. »

Code Général des Impôts, article 1464 F – extrait

« II. - A. - Sont classés en zone de revitalisation des centres-villes les secteurs d'intervention mentionnés au II de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation situés dans des communes qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Elles ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue au même article L. 303-2, prévoyant notamment des actions mentionnées aux 6°, 8° ou 9° du III dudit article L. 303-2. Cette convention doit être signée avant le 1er octobre de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération et ne doit pas avoir été résiliée ;

2° Le revenu fiscal médian par unité de consommation de la commune est inférieur à la médiane nationale des revenus fiscaux médians par unité de consommation.

Toutefois, pour les communes de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique, de La Réunion et de Mayotte, la condition mentionnée au 2° du présent A n'est pas applicable.

Les données utilisées sont établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques à partir de celles disponibles au 1er janvier de l'année de classement.

B. - Le classement des communes en zone de revitalisation des centres-villes au 1er janvier de chaque année d'imposition est établi par arrêté des ministres chargés du budget et de l'aménagement du territoire.

(...) »

A- PRÉSENTATION

Les collectivités territoriales 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 partiellement ou totalement de la part de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) qui leur revient les immeubles situés dans les zones de revitalisation des centres-villes définies au II de l'article 1464 F du CGI.

L'exonération s'applique aux immeubles rattachés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue au même article 1464 F.

L'exonération s'applique aux impositions établies au titre des années 2020 à 2023.

Sauf mention contraire, lorsque le terme de « collectivité(s) locale(s) » est employé dans les développements qui suivent, il désigne indifféremment les communes ou les EPCI à fiscalité propre. De même, les articles cités sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

B- CHAMP D'APPLICATION

□ Champ d'application géographique de l'exonération

Le bénéfice de l'exonération de CFE prévue à l'article 1464 F du CGI n'est susceptible d'être accordé qu'aux établissements exerçant une activité commerciale ou artisanale dans une zone de revitalisation des centres-villes définie au II du même article.

Sont ainsi classés en zone de revitalisation des centres-villes les secteurs d'intervention mentionnés au II de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation situés dans des communes qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Elles ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue au même article L. 303-2, prévoyant notamment des actions mentionnées aux 6°, 8° ou 9° du III dudit article L. 303-2. Il s'agit des actions suivantes :

- des actions ou opérations d'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les difficultés d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ;

- des actions destinées à moderniser ou créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;

- des actions ou opérations favorisant dans les centres-villes la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales ;

Cette convention doit être signée avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération et ne doit pas avoir été résiliée ;

2° Le revenu fiscal médian par unité de consommation de la commune est inférieur à la médiane nationale des revenus fiscaux médians par unité de consommation.

Toutefois, pour les communes de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique, de La Réunion et de Mayotte, la condition mentionnée au 2° n'est pas applicable.

Les données utilisées sont établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques à partir de celles disponibles au 1^{er} janvier de l'année de classement.

Le classement des communes en zone de revitalisation des centres-villes au 1^{er} janvier de chaque année d'imposition est établi par arrêté des ministres chargés du budget et de l'aménagement du territoire, à ce jour non paru

❑ **Entreprises occupant l'immeuble**

Pour bénéficier de cette exonération, l'établissement au sein duquel est exercé une activité commerciale ou artisanale doit, au cours de la période de référence mentionnée à l'article 1467 A, être exploité par une entreprise appartenant à la catégorie des micro, petites et moyennes entreprises au sens de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité.

L'exonération cesse de s'appliquer à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle il n'est plus exercé d'activité commerciale ou artisanale au sein de l'établissement.

❑ **Immeubles concernés**

L'exonération de TFPB prévue à l'article 1382 H concerne les immeubles rattachés, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, à un établissement éligible au titre de la même année, situé dans une zone de revitalisation des centres-villes définie au II de l'article 1464 F.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

L'exonération prévue au I de l'article 1382 H nécessite une délibération prise régulièrement par les collectivités locales.

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- des conseils municipaux ;
- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre.

2- Contenu de la délibération

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

Dès lors, la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains immeubles en particulier, en les désignant explicitement dans sa délibération.

La collectivité locale ne peut pas instituer une durée d'exonération en la mentionnant explicitement dans sa délibération.

En revanche, la délibération doit mentionner une quotité d'exonération sans décimale allant de 1 à 100 %.

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. Par dérogation, pour les impositions de TFPB établies au titre de 2021, les délibérations prises en matière de TFPB par les communes avant le 30 septembre 2020 et qui devraient entrer en vigueur en 2021 seront dépourvues d'effets. Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

4- Obligations déclaratives

Pour bénéficier de l'exonération, le redevable déclare au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération est applicable et suivant un modèle établi par l'administration, les éléments d'identification du ou des immeubles concernés. A défaut de dépôt de cette demande dans ce délai, l'exonération n'est pas accordée au titre de l'année concernée.

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

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIÉS
	EXONÉRATION EN FAVEUR DES IMMEUBLES SITUÉS DANS UNE ZONE DE REVITALISATION DES CENTRES-VILLES DÉFINIE AU II DE L'ARTICLE 1464 F

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1382 H du code général des impôts permettant au conseil d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des immeubles situés dans une zone de revitalisation des centres-villes définie au II de l'article 1464 F du code général des impôts.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1382 H du code général des impôts,
Vu l'article 1464 F du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des immeubles situés dans une zone de revitalisation des centres-villes définie au II de l'article 1464 F du code général des impôts.

Fixe le taux de l'exonération à ...¹

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

¹ Le taux doit être un nombre entier qui peut être compris entre 1 et 100 %