

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 France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies 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. 831-1 du code de la construction et de l'habitation situés dans les zones de France ruralités revitalisation (FRR) mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies 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.

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 FRR ou FRR « plus » mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du CGI.

- Sont classées dans une zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre remplissant les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de France métropolitaine ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians par établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de France métropolitaine ;

- Lorsque l'intérêt général le justifie, le représentant de l'Etat dans la région peut proposer à titre complémentaire le classement en zone FRR de l'ensemble des communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui appartiennent à un bassin de vie, défini par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), qui remplit les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des bassins de vie de France métropolitaine ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians des bassins de vie de France métropolitaine.

- Sont classées en zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont situées dans un département remplissant les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure à trente-cinq habitants par kilomètre carré ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians disponibles par unité de consommation par département.

- Sont classées en zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre remplissant les conditions suivantes :

1° Au moins 50 % de sa population est située en zone de montagne, au sens de l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;

2° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de France métropolitaine ;

3° Son revenu disponible par unité de consommation médian est inférieur ou égal au 75e centile des revenus disponibles médians par établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de France métropolitaine.

- Sont classées en zone FRR les communes de Guyane ainsi que celles de La Réunion comprises dans la zone spéciale d'action rurale délimitée par décret.

- Enfin, sont classées en zone FRR « plus » les communes classées dans une zone FRR définie au II et membres d'un EPCI à fiscalité propre confronté sur une période d'au moins dix ans à des difficultés particulières, appréciées en fonction d'un indice synthétique. Cet indice est établi, selon des modalités

fixées par décret, en tenant compte des dynamiques liées au revenu, à la population et à l'emploi dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés.

Pour le classement en zone FRR « plus », les communes des EPCI à fiscalité propre situées dans les zones définies au même II sont listées par ordre décroissant en fonction de l'indice mentionné au premier alinéa du III. Le premier quart de ces communes est intégré en zone FRR « plus ».

Le classement des communes en zone FRR et en zone FRR « plus » est établi par arrêté des ministres chargés des collectivités territoriales et du budget. Il est révisé tous les six ans.

2- les locaux concernés¹

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

- être visés au 4° de l'article L. 831-1 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.

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.

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.

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.

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

**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. 831-1 du code de la construction et de l'habitation situés dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies 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.