

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS ACHEVÉS DEPUIS PLUS DE DIX ANS AU 1^{ER} JANVIER DE LA PREMIÈRE ANNÉE D'EXONÉRATION AYANT FAIT L'OBJET DE DÉPENSES D'ÉQUIPEMENT DESTINÉES À ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

Code Général des Impôts, article 1383-0 B

« I.-A.-Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à concurrence d'un taux compris entre 50 % et 100 % et pour la part qui leur revient, les logements qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses de prestations de rénovation énergétique et d'équipements associés mentionnées au 3° du I de l'article 278-0 bis A, autres que les prestations d'entretien, lorsque l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

1° Les logements sont achevés depuis plus de dix ans au 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable ;

2° Le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération est supérieur à 10 000 € par logement ou le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent la première année d'application de l'exonération est supérieur à 15 000 € par logement.

B.-L'exonération s'applique pour une durée de trois ans à compter de l'année qui suit celle du paiement du montant total des dépenses prévu au 2° du A du présent I. Elle ne peut pas être renouvelée au cours des dix années suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération.

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 comportant tous les éléments d'identification des biens, dont la date d'achèvement des logements. Cette déclaration doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de la nature des dépenses et de leur montant.

III.-Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 E et de celle prévue au I du présent article sont remplies, l'exonération prévue à l'article 1383 E est applicable. Toutefois, le bénéfice du I du présent article est accordé à l'expiration de la période d'application de l'exonération prévue à l'article 1383 E pour la période restant à courir. »

A- PRESENTATION

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, sur délibération, accorder une exonération à concurrence d'un taux compris entre 50% et 100% de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de trois ans, en faveur des logements achevés depuis plus de dix ans au 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses de prestations de rénovation énergétique et d'équipements associés mentionnées au 3° du I de l'article 278-0 bis A, autres que les prestations d'entretien.

Cette exonération s'applique aux logements pour lesquels le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération est supérieur à 10 000 € par logement ou lorsque le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération est supérieur à 15 000 € par logement.

Sauf mention contraire, lorsque le terme de « collectivité(s) locale(s) » est employé dans les développements qui suivent, il désigne les « collectivités territoriales 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

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique aux logements qui satisfont cumulativement aux conditions suivantes :

- Les logements sont achevés depuis plus de dix ans au 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable ;
- avoir fait l'objet, par le propriétaire ou toute autre personne redevable légal de la taxe foncière en application de l'article 1400, de dépenses de prestations de rénovation énergétique et d'équipements associés mentionnées au 3° du I de l'article 278-0 bis A, autres que les prestations d'entretien ;
- le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération doit être supérieur à 10 000 € par logement ou le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération doit être supérieur à 15 000 € par logement.

C- NECESSITÉ D'UNE DELIBERATION

Le bénéfice de l'exonération est accordé sous réserve d'une délibération prise régulièrement par les collectivités locales.

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 fonciers ¹ ;
- 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.
 - mentionner le **taux** d'exonération retenu, ce taux devant être obligatoirement compris entre **50% et 100% et sans décimale**.
 - ☞ La collectivité locale ne peut pas retenir, dans sa délibération, de taux différents de ceux prévus par la loi.

¹ 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.

- ☐ La durée de l'exonération est fixée à **trois 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.

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 au I de l'article 1639 A *bis*, pour les impositions établies au titre de 2025, les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent délibérer **à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle version de l'article 1383-0 B soit du 1^{er} janvier 2025 et jusqu'au 28 février 2025** pour instituer l'exonération.

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

4- Portée de la délibération

- ☐ L'exonération s'applique pendant une durée de **trois ans** à compter du **1^{er} janvier de l'année qui suit celle du paiement du montant total des dépenses**.
- ☐ Elle ne peut pas être renouvelée au cours des **dix années** suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération.
- ☐ Elle ne s'applique pas à la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères**.

D- REFERENCE

Bulletin Officiel des Finances publiques : xxxxxxxxxxxx