

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-210-20160601

Date de publication : 01/06/2016

DGFIP

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonération des locaux appartenant à une collectivité territoriale ou à un établissement public de coopération intercommunale occupés par une maison de santé (CGI, art. 1382 C bis)

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 21 : Exonération des locaux appartenant à une collectivité territoriale ou à un établissement public de coopération intercommunale occupés par une maison de santé

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération

A. Locaux appartenant à une collectivité territoriale ou à un EPCI

B. Locaux occupés à titre onéreux

C. Locaux occupés par une maison de santé

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Nécessité d'une délibération

1. Autorités compétentes pour prendre les délibérations

2. Portée et contenu de la délibération

B. Portée de l'exonération

C. Durée de l'exonération

D. Remise en cause de l'exonération

E. Articulation avec les autres exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties

III. Obligations déclaratives et sanctions

1

En application des dispositions de l'[article 1382 C bis du code général des impôts \(CGI\)](#), les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à

fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), exonérer pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient les locaux qui appartiennent à une collectivité territoriale ou à un EPCI et qui sont occupés à titre onéreux par une maison de santé mentionnée à l'[article L. 6323-3 du code de la santé publique](#).

La délibération détermine la durée d'application, ainsi que le taux unique d'exonération.

I. Champ d'application de l'exonération

10

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

- appartenir à une collectivité territoriale ou à un EPCI ;
- être occupés à titre onéreux ;
- être occupés par une maison de santé.

A. Locaux appartenant à une collectivité territoriale ou à un EPCI

20

Les locaux doivent appartenir à une collectivité territoriale ou à un EPCI.

Conformément à l'[article 72 de la Constitution du 4 octobre 1958](#), les collectivités territoriales de la République sont

- les communes ;
- les départements ;
- les régions ;
- les collectivités à statut particulier.

De plus, l'article 72 précise que toute autre collectivité territoriale est créée par la loi, le cas échéant en lieu et place d'une ou de plusieurs collectivités.

L'[article L. 5210-1-1 A du code général des collectivités territoriales \(CGCT\)](#) précise que forment notamment la catégorie des EPCI :

- les syndicats de communes ;
- les communautés de communes ;
- les communautés urbaines ;
- les communautés d'agglomération ;
- les métropoles.

30

Sont donc concernés des locaux au titre desquels une collectivité territoriale ou un EPCI est redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Il s'agit des locaux dont la collectivité territoriale ou l'EPCI est soit propriétaire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ([CGI, art. 1400, I](#)) soit titulaire d'un droit réel les rendant redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties ([BOI-IF-TFB-10-20-20](#)).

B. Locaux occupés à titre onéreux

40

L'exonération est applicable aux seuls locaux occupés à titre onéreux.

Un local est considéré comme occupé à titre onéreux et donc productif de revenu lorsque la mise à disposition s'accompagne d'une rémunération, même si cette rémunération est symbolique ou insuffisante pour couvrir les dépenses.

50

Dans le cas contraire, celui-ci est considéré comme non productif de revenu et peut, sous réserve d'être affecté à un service public ou d'utilité générale et d'appartenir à une personne publique, bénéficier de l'exonération permanente de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue au 1° de l'[article 1382 du CGI](#).

60

Toutefois, les revenus tirés de l'exploitation de l'immeuble l'année précédant celle de l'imposition doivent exclusivement couvrir les dépenses de fonctionnement des locaux et le remboursement de l'annuité d'amortissement des locaux pour cette même année.

70

Par dépenses payées par le propriétaire à raison du fonctionnement des locaux, il convient notamment de retenir :

- les frais de réparation et d'entretien qui s'entendent des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial ;
- les frais d'administration et de gestion qui regroupent plus particulièrement les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles, les frais de procédure ;
- les primes d'assurance et impôts se rapportant à l'immeuble ;
- les dépenses liées à la fourniture d'un service destiné à l'usage privé des occupants ou à un usage commun servant à l'ensemble de l'immeuble, tels que la fourniture de l'électricité, de l'eau, le nettoyage.

Pour plus de précisions, il convient de se référer au [BOI-RFPI-BASE-20-10](#), [BOI-RFPI-BASE-20-30](#), [BOI-RFPI-BASE-20-70](#).

80

L'amortissement est la constatation comptable annuelle de la dépréciation des immobilisations. En application de l'[article R. 2321-1 du CGCT](#), la dotation aux amortissements des immobilisations constitue pour les communes ou groupements de communes de plus de 3 500 habitants une dépense obligatoire.

La durée d'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles est fixée pour chaque bien ou chaque catégorie de biens par délibération de l'assemblée délibérante et est transmise au comptable.

90

Au titre de la première année d'imposition, si le propriétaire ne peut établir soit le montant des dépenses engagées soit des recettes perçues, il est admis d'apprécier cette condition avant le 1^{er} janvier de l'année qui suit.

Ainsi, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, l'exonération est accordée au titre de cette année.

Elle est remise en cause si, au titre de la première année, la condition d'équilibre entre les dépenses et les recettes n'était pas respectée.

C. Locaux occupés par une maison de santé

Les locaux doivent être occupés par une maison de santé mentionnée à l'[article L. 6323-3 du code de la santé publique](#).

La maison de santé est une personne morale constituée entre des professionnels médicaux, auxiliaires médicaux ou pharmaciens.

Ces professionnels assurent des activités de soins sans hébergement de premier recours au sens de l'[article L. 1411-11 du code de la santé publique](#) et, le cas échéant, de second recours au sens de l'[article L. 1411-12 du code de la santé publique](#) et peuvent participer à des actions de santé publique, de prévention, d'éducation pour la santé et à des actions sociales dans le cadre du projet de santé qu'ils élaborent et dans le respect d'un cahier des charges déterminé par arrêté du ministre chargé de la santé.

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Nécessité d'une délibération

110

L'application de l'exonération prévue à l'[article 1382 C bis du CGI](#) est subordonnée à une délibération des collectivités territoriales ou des EPCI à fiscalité propre, prise dans les conditions prévues au I de l'[article 1639 A bis du CGI](#).

1. Autorités compétentes pour prendre les délibérations

120

La délibération est prise par les organes délibérants des collectivités territoriales et 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 ;
- des conseils départementaux, pour les impositions perçues au profit des départements.

2. Portée et contenu de la délibération

130

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

Elle ne peut pas modifier le périmètre d'application de l'exonération.

En revanche, la délibération doit préciser une durée d'application de l'exonération, ainsi que le taux unique d'exonération retenu soit 25 %, 50 %, 75 % ou 100 %. Ce taux est applicable sur l'ensemble du territoire de la collectivité territoriale ou de l'EPCI doté d'une fiscalité propre.

140

La délibération doit être prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), c'est-à-dire, avant le 1^{er} octobre, pour être applicable à compter de l'année suivante.

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

B. Portée de l'exonération

150

L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties des locaux occupés par une maison de santé qui remplissent les conditions pour être exonérés.

La délibération est prise par chaque collectivité territoriale ou EPCI à fiscalité propre pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui lui revient.

160

L'exonération totale de taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'[article 1382 C bis du CGI](#) emporte celle des taxes additionnelles à cette taxe perçues au profit de certains établissements publics, celle de la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations perçue au profit des communes ou des EPCI ([CGI, art.1530 bis](#)) et celle de la taxe additionnelle spéciale annuelle perçue par la région Ile-de-France ([CGI, article 1599 quater D](#)).

170

Lorsque l'exonération est partielle, le taux d'exonération s'applique à la base servant au calcul de la part exonérée, c'est-à-dire au revenu défini à l'[article 1388 du CGI](#) actualisé et revalorisé.

Le taux d'exonération voté par la commune s'applique également pour le calcul des taxes additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues par :

- des établissements publics fonciers ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- 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 ([CGI, art. 1530 bis](#)) ;
- la région Ile-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle ([CGI, art. 1599 quater D](#)).

180

En revanche, conformément aux dispositions du I de l'[article 1521 du CGI](#), s'agissant d'une exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties, cette dernière n'emporte pas exonération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

C. Durée de l'exonération

190

L'exonération s'applique à compter de l'année qui suit celle du début de l'occupation du local à titre onéreux par une maison de santé, pour la durée déterminée par chaque collectivité territoriale ou EPCI à fiscalité propre.

On entend par début d'occupation d'un local, la date de prise d'effet du bail mentionnée dans le contrat de bail.

A défaut, il est possible de retenir la date de remise des clés aux locataires ou celle de la réalisation de l'état des lieux.

D. Remise en cause de l'exonération

200

L'exonération cesse de s'appliquer lorsque :

- le local n'appartient plus à une collectivité territoriale ou à un EPCI ;
- le local n'est plus occupé à titre onéreux ;
- le montant des sommes perçues par le propriétaire ne sert plus exclusivement au remboursement des frais de construction et de fonctionnement de la maison de santé ;
- le local n'est plus occupé par une maison de santé au sens de l'[article L. 6323-3 du code de la santé publique](#).

210

La suppression de l'exonération intervient à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les événements qui la motivent sont survenus et l'exonération appliquée antérieurement n'est pas remise en cause. Cette suppression a un caractère définitif.

E. Articulation avec les autres exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties

220

Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération de deux ans de la part départementale de la TFPB en faveur des constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction prévue par l'article 1383 du CGI et celle prévue pour la même part, par l'article 1382 C bis du CGI, sont remplies, la seconde prime sauf si elle est d'une durée moindre.

En outre, si l'exonération prévue à l'article 1382 C bis du CGI est partielle, il conviendra de faire prévaloir l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI. Toutefois, si l'exonération partielle est d'une durée supérieure à 2 ans, le redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties pourra bénéficier de l'exonération partielle pour la durée restant à courir à l'issue de la période d'exonération prévue à l'article 1383 du CGI.

III. Obligations déclaratives et sanctions

230

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit adresser une déclaration sur papier libre au service des impôts du lieu de situation du bien avant le 1^{er} janvier de la première année d'application de l'exonération.

240

Outre qu'elle doit comporter tous les éléments permettant d'identifier le ou les locaux concernés, elle doit être accompagnée de l'ensemble des éléments justifiant que les conditions cumulatives prévues au I § 10 et suivants soient satisfaites :

- propriété du local ;
- occupation onéreuse par une maison de santé ;
- montant des sommes perçues par le propriétaire à raison de la mise à disposition des locaux ;
- montant des dépenses payées par le propriétaire à raison du fonctionnement des locaux et de l'annuité d'amortissement de ces derniers.

250

En cas de souscription tardive de la déclaration, l'exonération ne s'applique que pour la période de l'exonération restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle du dépôt de déclaration.

260

La collectivité territoriale ou l'EPCI sur le territoire duquel sont situés les locaux éligibles transmet à la direction départementale ou régionale des finances publiques compétente tout document de nature à remettre en cause l'exonération