

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-60-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

DGFIP

IF- Taxe foncière sur les propriétés bâties – Durée et portée de l'exonération temporaire

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés bâties
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 6 : Exonération temporaire de deux ans
Section 2 : Durée et portée de l'exonération temporaire

Sommaire :

- I. Durée et point de départ de l'exonération temporaire de deux ans
- II. Portée de l'exonération temporaire de deux ans
 - A. Immeubles autres qu'à usage d'habitation
 - 1. Immeubles concernés
 - 2. Régime applicable
 - B. Immeubles à usage d'habitation
 - 1. Immeubles concernés
 - 2. Régime applicable
 - C. Délibération des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale
 - 1. Autorités compétentes
 - 2. Portée des délibérations
 - 3. Date d'effet des délibérations
 - a. Délibérations ayant pour objet de supprimer l'exonération
 - b. Délibérations ayant pour objet de rétablir l'exonération
- III. Conditions d'obtention de l'exonération et sanctions
 - A. DÉCLARATION
 - 1. Délai de déclaration
 - 2. Changements à déclarer
 - 3. Personnes tenues de souscrire la déclaration
 - 4. Formulaire de déclaration
 - 5. Surveillance de la souscription des déclarations
 - B. SANCTIONS
 - 1. Défaut de déclaration

2. Omissions ou inexactitudes dans les déclarations régulièrement souscrites
3. Production tardive de la déclaration
 - 1° Réduction ou perte de l'exonération temporaire
 - 2° Application éventuelle de l'amende fiscale prévue à l'article 1729 C du CGI
 - 3° S'il y a lieu, l'insuffisance d'évaluation résultant d'inexactitudes de la déclaration visée à l'article 1406 du CGI peut être réparée à toute époque par voie de rôle particulier dans les conditions indiquées ci-avant

I. Durée et point de départ de l'exonération temporaire de deux ans

1

Dans le régime général, l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties est de deux années, à compter de l'achèvement de la construction.

Le point de départ de l'exonération est fixé, conformément au principe de l'annualité, au 1er janvier de l'année suivant celle où est intervenu le changement, constitué par l'achèvement des travaux.

L'exonération ne peut pas être décomptée à partir de la date d'acquisition du bien, même si celle-ci est postérieure à la date d'achèvement ([RM Donnedieu de Vabres n° 15550 JO AN du 28 septembre 1998 p. 5297](#))

10

Normalement, la preuve de l'achèvement d'une construction devrait résulter du certificat de conformité délivré au constructeur ou du récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux. Mais, en pratique, le service est amené à apprécier la date d'achèvement en fonction des éléments d'information en sa possession. À cet égard, le point de savoir à quelle date une construction ou des travaux de reconstruction ou d'addition de construction peuvent être considérés comme terminés est une question de fait dont la solution appelle un examen des circonstances propres à chaque cas particulier.

20

Il se dégage de la jurisprudence du Conseil d'État une règle constante selon laquelle la construction d'un immeuble ou les travaux de reconstruction ou d'addition de construction doivent être tenus pour achevés, en ce qui concerne l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties, lorsque l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective de l'immeuble en cause, c'est-à-dire que les locaux sont habitables s'il s'agit d'un logement ou utilisables s'il s'agit d'un bâtiment recevant une autre affectation (industrielle, commerciale, artisanale ou professionnelle).

À cet égard, le Conseil d'État a jugé que :

Un immeuble doit être considéré comme achevé à la date où le gros œuvre en est entièrement terminé, encore bien que certaines malfaçons auraient ultérieurement nécessité l'exécution de divers travaux de consolidation ou d'amélioration, d'ailleurs de peu d'importance.

CE, arrêt du 2 novembre 1938, RO, p 466

Dans le même sens, cf. CE, arrêt du 27 octobre 1967, req. n° 69421.

À cet égard, seule la date effective d'achèvement de la construction d'un immeuble habitable en dépit de malfaçons détermine le point de départ de l'exonération de deux ans. C'est donc cette date qu'il convient de retenir et non celle de la signature du constat d'achèvement des travaux de la maison.

[CE, arrêt du 14 janvier 1983, n° 32296](#)

Ces décisions doivent être rapprochées également des arrêts des 8 mars 1937 et 15 mars 1937, lesquels posent qu'un immeuble doit être considéré comme achevé à la date où le gros œuvre, la maçonnerie et la couverture en sont entièrement terminés.

CE, 8 mars 1937 et 15 mars 1937, RO, p. 159 et 173

CE, 20 novembre 1961. RO, p. 462

Doivent également être considérés comme achevés :

- un immeuble dans lequel il ne reste plus à effectuer que des travaux concernant les installations de chauffage et d'électricité, les ascenseurs, la serrurerie et à terminer la pose des parquets ;

CE, arrêt du 22 novembre 1952, Société anonyme immobilière de Notre-Dame-de-la-Victoire, RO, p. 121 ;

- un immeuble dans lequel les murs, la couverture, les fermetures extérieures, les parquets et les plâtres sont terminés et où il ne reste à effectuer que des aménagements dont l'absence ne fait pas obstacle à l'occupation des locaux ;

CE, arrêt du 17 décembre 1955, RO, p. 451 ;

- un immeuble dans lequel le propriétaire a emménagé et où seuls des travaux de simple finition restent à effectuer ;

CE, arrêt du 19 septembre 1984, n° 48760 ;

- un immeuble dans lequel le propriétaire s'est installé avec sa famille, même s'il est affecté de malfaçons et n'est pas conforme au permis de construire.

CE, arrêt du 28 septembre 1983, n° 28317.

30

En revanche, ne peut être considéré comme achevé :

- un immeuble dans lequel il reste à construire l'escalier et à poser les parquets et carrelages,

CE, arrêt du 27 février 1950, RO, p. 22,

- ni celui dans lequel les plâtres n'ont pas été exécutés et les parquets n'ont pas été posés,

CE, arrêt du 12 janvier 1953, RO, p. 200,

- ni de même celui qui n'est pas encore alimenté en électricité.

CE, arrêt du 7 décembre 1983, n° 32283.

40

Dans un immeuble en copropriété, la date d'achèvement de la construction à retenir pour l'assiette de la taxe foncière est, en ce qui concerne chaque appartement cotisé séparément audit impôt, la date de finition de l'appartement considéré et non pas seulement celle à laquelle les parties communes de l'immeuble sont terminées.

CE, arrêt du 3 mai 1954, RO, p. 55

Ainsi, dans les immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux est apprécié distinctement pour chaque appartement, et non, globalement, à la date d'achèvement des parties communes.

50

Le Conseil d'État a, d'autre part, jugé qu'une construction ne peut être regardée comme achevée dès lors que, initialement conçue pour être alimentée en eau par la commune, elle n'a pas bénéficié du

branchement originellement prévu. La date d'achèvement a, dans ce cas, été confondue avec la date à laquelle, un puits ayant été creusé, la maison a pu être alimentée en eau potable,

CE, arrêt du 7 janvier 1977, req. n° 96362

II. Portée de l'exonération temporaire de deux ans

60

L'article 1383-IV du CGI a supprimé, à compter de 1992, l'exonération temporaire de deux ans, pour la part de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale, en ce qui concerne les immeubles autres que ceux à usage d'habitation.

70

Elle est maintenue pour les locaux à usage d'habitation, sauf décision contraire des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale.

80

Il importe de souligner que ces dispositions ne s'appliquent pas à la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties. En ce qui concerne cette imposition, l'exonération de 2 ans en faveur des constructions nouvelles et assimilées est maintenue, quelle que soit l'affectation des immeubles (à usage d'habitation ou professionnel).

Il en est de même en ce qui concerne la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit de certains établissements publics.

Remarque : pour les départements ne comprenant qu'une commune (Paris), l'exonération des constructions nouvelles à usage professionnel ne concerne que les impositions établies au profit de la région d'Ile-de-France (jusqu'aux impositions établies au titre de 2010).

A. Immeubles autres qu'à usage d'habitation

1. Immeubles concernés

90

Il s'agit :

- des constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions, destinées à un usage professionnel ;
- des bâtiments ruraux convertis en locaux professionnels à la suite d'importants travaux de transformation ;
- des terrains affectés à un usage commercial ou industriel.

2. Régime applicable

100

Depuis 1992, ces immeubles sont imposables dès le 1er janvier de l'année suivant celle de leur achèvement, de leur conversion ou du changement de leur affectation.

L'imposition ne porte toutefois que sur la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit de la commune et des établissements publics de coopération intercommunale (avec ou sans fiscalité propre) auxquels celle-ci appartient.

110

Ces immeubles restent en revanche exonérés durant les deux années suivant celle de leur achèvement de la part de taxe foncière sur les propriétés bâties revenant aux départements.

B. Immeubles à usage d'habitation

1. Immeubles concernés

120

Il s'agit :

- des constructions nouvelles à usage d'habitation ou de leurs dépendances (cf [BOI-IF-TFB-10-60-10-10 B](#)) ;
- des additions de construction à usage d'habitation ou de dépendance (cf [BOI-IF-TFB-10-60-10-10 D](#)) ;
- des reconstructions destinées à un usage d'habitation (cf [BOI-IF-TFB-10-60-10-10 C](#)) ;
- des conversions de bâtiments ruraux en logements (cf [BOI-IF-TFB-10-60-10-10 E-2](#)).

2. Régime applicable

130

Pour les immeubles à usage d'habitation achevés, l'exonération temporaire de 2 ans s'applique en totalité, sauf délibération contraire des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale.

140

Le bénéfice de l'exonération reste, dans tous les cas, subordonné au dépôt d'une déclaration dans les 90 jours de l'achèvement ou du changement.

150

Si la commune ou les établissements publics de coopération intercommunale auxquels elle appartient ont pris une délibération visant à imposer tout ou partie des immeubles d'habitation, ceux-ci sont imposables pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties revenant à la commune ou aux établissements publics de coopération intercommunale dès le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de leur achèvement.

C. Délibération des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale

1. Autorités compétentes

160

En dehors des communes, seuls les groupements de communes à fiscalité propre peuvent prendre la décision de supprimer l'exonération de deux ans pour les locaux d'habitation.

Les décisions prises par les communes s'appliquent aux impositions perçues au profit des groupements sans fiscalité propre dont elles sont membres.

2. Portée des délibérations

170

Aux termes de l'[article 1383-V du CGI](#), les délibérations des communes et de leurs groupements à fiscalité propre peuvent viser :

- tous les immeubles à usage d'habitation ;

-ou seulement ceux qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux [articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation](#) ou de prêts visés à l'[article R. 331-63](#) du code précité.

Les prêts aidés de l'Etat visés aux [articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation](#) (PLA ou PAP) sont les mêmes que ceux sur lesquels repose l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue au I de l'[article 1384 A du CGI](#). Il convient, sur ce point, de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60-20-10](#).

En définitive, les collectivités locales peuvent maintenir l'exonération de 2 ans pour les logements qui, financés par des prêts aidés pour un montant inférieur ou égal à 50 % de leur coût, ne peuvent bénéficier de l'exonération de longue durée prévue à l'[article 1384 A du CGI](#).

Les prêts visés à l'[article R. 331-63](#) du code de la construction et de l'habitation, appelés prêts conventionnés, ne comportent aucune aide de l'Etat et ne sont subordonnés à aucun plafond de ressources.

Ils sont accordés par les banques et les établissements financiers ayant passé une convention avec l'Etat.

Les bénéficiaires de ces prêts doivent destiner le logement à leur résidence principale ou à la location. Celui-ci doit répondre à des normes minimales de surface et être d'un prix inférieur à un plafond.

3. Date d'effet des délibérations

180

Conformément à l'[article 1639 A bis du CGI](#), les délibérations doivent être prises avant le 1er octobre de l'année N pour être applicables l'année suivante (N + 1).

a. Délibérations ayant pour objet de supprimer l'exonération

190

Ces délibérations n'ont aucune incidence sur les logements achevés l'année précédente (N - 1). Ceux-ci restent exonérés en N et N + 1.

Elles s'appliquent, tant qu'elles ne sont pas rapportées, aux seuls logements achevés à compter du 1er janvier de l'année N.

b. Délibérations ayant pour objet de rétablir l'exonération

200

Ces délibérations peuvent viser, soit l'ensemble des immeubles à usage d'habitation, soit les seuls immeubles financés au moyen de prêts aidés de l'Etat ou de prêts conventionnés (cf. n° 420).

Sous réserve de cette précision, les logements achevés en N - 1 et imposés en N deviennent exonérés en N + 1 (deuxième année suivant celle de leur achèvement).

Ceux achevés à compter du 1er janvier de l'année N sont exonérés, tant que ces délibérations ne sont pas rapportées.

Exemple 1 : délibération prise en 2010 pour supprimer l'exonération

Année d'achèvement de la construction	Régime applicable en			
	2010	2011	2012	2013
2007	Imposition	Imposition	Imposition	Imposition
2008	Exonération	Imposition	Imposition	Imposition
2009	Exonération	Exonération	Imposition	Imposition
2010	-	Imposition	Imposition	Imposition

Exemple 2 : délibération prise en 2012 pour rétablir l'exonération

Année d'achèvement de la construction	Régime applicable en			
	2012	2013	2014	2015
2010	Imposition	Imposition	Imposition	Imposition
2011	Imposition	Exonération	Imposition	Imposition
2012	-	Exonération	Exonération	Imposition
2013	-	-	Exonération	Exonération

III. Conditions d'obtention de l'exonération et sanctions

210

Le I de l'[article 1406 du CGI](#) subordonne le bénéfice de l'exonération de la taxe foncière à la souscription d'une déclaration.

En effet, seules les constructions nouvelles ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties (et non bâties) portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive ouvrent droit à l'exonération.

Les articles [321 E](#) à [321 G de l'annexe III du CGI](#) fixent les caractéristiques essentielles du régime de déclaration et précisent les conditions de sa mise en œuvre. Elles sont commentées ci-après, cf. III-A-1.

Les formalités légales résultant du I de l'[article 1406 du CGI](#) sont d'ailleurs communes à tous les immeubles susceptibles de bénéficier d'une exonération temporaire. Toutefois, une obligation particulière existe pour les logements sociaux ; son étude est exposée dans le cadre de l'exonération attachée à ce type de locaux (voir section 3 du chapitre 3).

A. DÉCLARATION

1. Délai de déclaration

220

Le délai de déclaration expire quatre-vingt-dix jours après la réalisation définitive du changement.

Ce délai est un délai franc, c'est-à-dire que le jour de la réalisation définitive et le jour de la déclaration ne sont pas retenus pour la computation du délai. Le jour de la déclaration est reporté au jour suivant si le dernier jour intervient un samedi, un dimanche ou un jour férié.

230

Toutefois, afin d'éviter que la déchéance du droit à exonération temporaire de taxe foncière imputable exclusivement à la négligence du constructeur soit éventuellement opposée aux acquéreurs d'appartements ou de maisons individuelles devenus propriétaires après l'achèvement de la construction, il est admis, par souci d'équité, que ces propriétaires disposent d'un délai spécial de quatre-vingt-dix jours à compter du jour de l'acquisition du bien, pour souscrire la déclaration exigée par l'[article 1406 du CGI](#). L'accomplissement de cette formalité a pour effet d'ouvrir aux intéressés le droit à exonération qui serait, autrement prescrit. Mais il ne peut, en aucun cas, entraîner le report de la date de fin d'exemption, laquelle continue à être déterminée en fonction de celle de l'achèvement de la construction.

2. Changements à déclarer

240

Les changements à déclarer sont les constructions nouvelles, les changements de consistance et les changements d'affectation (cf. [BOI-IF-TFB-10-60-10-10](#) B, C, D et E).

3. Personnes tenues de souscrire la déclaration

250

Les déclarations sont à produire, dans tous les cas, par les propriétaires des biens immeubles ouvrant droit à l'exonération temporaire.

Lorsque le promoteur est encore propriétaire de l'immeuble dans les quatre-vingt-dix jours de son achèvement, c'est à lui qu'il incombe de souscrire la déclaration.

Les associés des sociétés immobilières bénéficiant de la transparence fiscale, visées à l'[article 1655 ter du CGI](#), sont, à cet égard, considérés comme propriétaires des locaux auxquels les actions ou parts qu'ils détiennent leur donnent vocation.

4. Formulaire de déclaration

260

Les déclarations sont effectuées au moyen des imprimés établis par l'administration.

Il s'agit :

- pour les constructions nouvelles de la déclaration modèle H 1 (maisons individuelles) ; de la déclaration modèle H 2 (appartements dans un immeuble collectif), déclaration modèle CDB (locaux commerciaux), déclaration modèle U (bâtiments industriels) ;
- pour les changements de consistance ou d'affectation, déclaration modèle I L.

5. Surveillance de la souscription des déclarations

270

Le service des impôts est chargé de la surveillance du dépôt des déclarations constatant les changements. Les omissions de déclarations, constatées à l'occasion des recherches ou examens entrepris par le service ou au vu de renseignements divers, font l'objet selon le cas :

- soit de lettres de demande de déclaration suivies éventuellement de mises en demeure ;
- soit directement de mises en demeure.

A cet égard, une déclaration d'achèvement des travaux adressée au service de l'urbanisme ne peut tenir lieu de la déclaration que le propriétaire doit effectuer auprès des services des impôts pour pouvoir bénéficier de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties,

CE, arrêt du 14 mai 1986, n° 6788622 décembre 1997, p. 4777

B. SANCTIONS

280

En cas d'inobservation des obligations prévues à l'[article 1406 du CGI](#), les sanctions suivantes sont applicables :

- perte ou réduction de l'exonération temporaire ;
- application d'amendes fiscales ;
- émission de rôles particuliers.

290

Ces sanctions sont susceptibles de s'appliquer aux infractions suivantes :

- défaut de déclaration ;
- production tardive de celle-ci ;
- omissions ou inexactitudes dans les déclarations régulièrement souscrites.

1. Défaut de déclaration

300

Le défaut de déclaration entraîne la perte du bénéfice de l'exonération temporaire ([CGI, art. 1406-II](#)).

310

Au surplus, le défaut de déclaration est éventuellement sanctionné par l'application de l'amende fiscale prévue à l'[article 1729 C du CGI](#). L'amende est de 150 €.

320

Par ailleurs, s'il y a lieu, l'insuffisance d'évaluation résultant du défaut de déclaration peut être réparée à toute époque par l'émission d'un rôle particulier ([CGI, art. 1508](#)).

Les rôles particuliers ainsi émis se distinguent des rôles supplémentaires, lesquels ne constituent pas une sanction.

Les rehaussements faisant l'objet de rôles particuliers peuvent être opérés à toute époque, jusqu'à ce qu'ils soient appliqués dans les rôles primitifs.

Les cotisations sont calculées en utilisant le taux en vigueur l'année où l'omission ou l'insuffisance a été constatée.

Le résultat obtenu est ensuite multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le 1er janvier de l'année suivant celle où est intervenu le changement jusqu'au 31 décembre de l'année où l'insuffisance a été découverte.

En aucun cas, toutefois, le nombre d'années à prendre en considération ne peut être supérieur à quatre.

2. Omissions ou inexactitudes dans les déclarations régulièrement souscrites

330

Deux sanctions sont encourues :

- si les inexactitudes ont entraîné une insuffisance d'évaluation, celle-ci peut être réparée à toute époque par voie de rôle particulier dans les conditions précisées plus haut ;
- l'amende fiscale prévue à l'[article 1729 C du CGI](#) est, en principe, applicable. Il s'agit d'une amende de 15 € par inexactitude, sans que le total des amendes applicables au document devant être produit puisse être inférieur à 60 € ni supérieur à 150 €.

Cette catégorie d'infractions n'a pas d'influence sur les exonérations temporaires, sauf si l'inexactitude porte sur la date d'achèvement.

3. Production tardive de la déclaration

340

Trois sanctions sont encourues :

1° Réduction ou perte de l'exonération temporaire

350

Lorsque la déclaration prévue à [l'article 1406 du CGI](#) est souscrite hors délais, l'exonération ne s'applique que pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle de la déclaration tardive.

Exemple : Construction nouvelle achevée le 1er septembre N. Le délai de déclaration expire le lundi 1er décembre N (cf. délai franc cf. III-A-1).

Si la déclaration est déposée le 15 décembre N, l'exonération est réduite à un an (N+2) ; elle est perdue pour N+1.

Si la déclaration n'est souscrite que le 15 janvier N+1, le bénéfice de l'exonération est entièrement perdu (pour N+1 et pour N+2).

2° Application éventuelle de l'amende fiscale prévue à l'article 1729 C du CGI

360

cf. ci-dessus III-B-1

3° S'il y a lieu, l'insuffisance d'évaluation résultant d'inexactitudes de la déclaration visée à l'article 1406 du CGI peut être réparée à toute époque par voie de rôle particulier dans les conditions indiquées ci-avant

370

cf. III-B-1