RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-200-20200219
Date de publication : 19/02/2020
Date de fin de publication : 08/06/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonération temporaire sur délibération des logements issus de la transformation de locaux à usage de bureaux (CGI, art. 1384 F)

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés bâties
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 20 : Exonération temporaire des logements issus de la transformation de bureaux

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération
A. Locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale
1. Locaux à usage d'habitation
2. Affectation à l'habitation principale
B. Locaux issus de la transformation de locaux à usage de bureaux
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
1. Articulation avec l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI
2. Articulation avec l'exonération prévue à l'article 1384 D du CGI
III. Obligations déclaratives et sanctions

1

En application des dispositions de l'article 1384 F 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, pendant une durée de cinq ans, les locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale et issus de la transformation

de locaux à usage de bureaux mentionnés au 1° du III de l'article 231 ter du CGI.

I. Champ d'application de l'exonération

10

Sont exonérés au titre de l'article 1384 F du CGI, les locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale et issus de la transformation de locaux à usage de bureaux mentionnés au 1° du III de l' article 231 ter du CGI.

A. Locaux à usage d'habitation affectés à l'habitation principale

1. Locaux à usage d'habitation

20

Seuls les locaux destinés au logement, c'est-à-dire les locaux affectés à l'habitation et utilisés à des fins personnelles ou familiales, entrent dans le champ d'application de l'exonération. Les logements peuvent être individuels ou collectifs.

30

Concernant les locaux à usage mixte (habitation et professionnel), seule la partie du local affectée à l'habitation peut bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Concernant les dépendances, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique au logement, y compris les éléments bâtis formant dépendances tels les caves, garages et parties communes. L'exonération des dépendances n'est cependant possible qu'à la condition que le logement auquel elles se rattachent soit lui-même exonéré.

2. Affectation à l'habitation principale

40

Les locaux doivent être affectés à l'habitation principale de l'occupant. L'habitation principale se définit comme les immeubles ou les parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du contribuable, qu'il s'agisse d'un propriétaire occupant ou d'un locataire.

L'affectation à la résidence principale doit intervenir au 1er janvier de l'année qui suit celle de la transformation du local. Les conditions requises pour l'application de l'exonération sont appréciées à cette date.

La notion d'habitation principale s'entend de la même manière que pour l'application à la valeur locative afférente à l'habitation principale des abattements obligatoires et facultatifs en matière de taxe d'habitation (BOI-IF-TH-20-20-20 au I § 20 et suivants).

50

Par suite, les logements loués meublés à titre saisonnier, utilisés comme résidences secondaires ou vacants sont exclus.

B. Locaux issus de la transformation de locaux à usage de bureaux

60

Les locaux d'habitation éligibles doivent être issus de la transformation de locaux à usage de bureaux mentionnés au 1° du III de l'article 231 ter du CGI. Il s'agit :

- d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisés par L'État, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels ;

- et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif.

Sont donc exclus du bénéfice de cette mesure, les locaux issus de la transformation de locaux qui n'étaient pas à usage de bureaux, comme par exemple, les locaux commerciaux ainsi que les locaux de stockage et les surfaces de stationnement ou les locaux dans lesquels s'exerçait une activité de production ou de transformation de produits ou de biens.

Pour plus de précisions sur la nature des locaux à usage de bureaux, il convient de se reporter au I § 1 et suivants du BOI-IF-AUT-50-10-10.

70

La transformation s'entend des opérations de reconstruction (BOI-IF-TFB-10-60-10 au III § 50 à 100) et de changement d'affectation (BOI-IF-TFB-10-60-10 au V-A-2 § 180) qui modifient l'usage des locaux sur lesquels ils portent.

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Nécessité d'une délibération

80

L'application de l'exonération prévue à l'article 1384 F 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

90

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

100

La délibération est de portée générale et doit concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies. Elle ne peut réduire ou augmenter la durée de l'exonération, qui est de cinq ans.

110

La délibération doit être prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire, avant le 1er 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

120

L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties du local à usage d'habitation qui remplit les conditions pour être exonérée.

130

Elle est accordée sur la seule part revenant à la collectivité territoriale ou à l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré en ce sens. L'exonération de la part communale de taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1384 F du CGI entraîne celle des taxes additionnelles à cette taxe perçue au profit :

- 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).

140

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

150

La durée de l'exonération est de cinq ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de transformation.

L'exonération s'applique aux locaux dont les travaux de transformation sont achevés à compter du 1er janvier 2016.

D. Remise en cause de l'exonération

160

L'exonération cesse de s'appliquer lorsque :

- la construction est affectée à un usage autre que l'habitation principale (résidence secondaire par exemple) ;

- le logement est partiellement affecté à un usage professionnel. Dans ce cas, la perte de l'exonération est limitée à la partie de l'habitation principale transformée à usage professionnel.

> **Remarque** : Le changement de redevable de la taxe foncière n'emporte pas remise en cause de l'exonération, dés lors que le local à usage d'habitation remplit toujours les conditions pour être exonéré. L'exonération est appliquée pour la période restant à courir.

170

La suppression de l'exonération intervient à compter du 1er 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

1. Articulation avec l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI

180

Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération de deux ans en faveur des reconstructions prévue par l'article 1383 du CGI et celle prévue par l'article 1384 F du CGI sont remplies et en l'absence de délibération contraire prise conformément au V de l'article 1383 du CGI, l'exonération prévue par l'article 1384 F du CGI s'applique à compter de la troisième année qui suit celle de l'achèvement de la construction, pour la période restant à courir.

190

En pratique cette situation ne se présente que dans les cas où la transformation en logement des locaux à usage de bureaux se traduit par des travaux correspondant à une restructuration complète d'un immeuble, après démolition intérieure suivie soit de la création d'aménagements intérieurs neufs, soit de travaux dont l'importance et la nature permettent de considérer qu'il y a eu reconstruction (BOI-IF-TFB-10-60-10 au III § 50 à 100).

2. Articulation avec l'exonération prévue à l'article 1384 D du CGI

200

Lorsque le logement remplit simultanément les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1384 F du CGI et de celle prévue à l'article 1384 D du CGI, seule cette dernière s'applique.

III. Obligations déclaratives et sanctions

210

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 1er janvier de la première année d'application de l'exonération.

220

Elle doit comporter tous les éléments permettant d'identifier le ou les locaux concernés et être également accompagnée d'une copie de la déclaration prévue à l'article 1406 du CGI et de l'ensemble des éléments justifiant de l'affectation à l'habitation principale du local et de la transformation de locaux à usage de bureaux en locaux à usage d'habitation.

230

A défaut de déclaration, le bénéfice de l'exonération est accordé sur réclamation présentée dans le délai indiqué à l'article R*. 196-2 du livre des procédures fiscales (LPF) et dans les formes prévues par ce même livre (BOI-IF-AUT-50-10-10).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 29/06/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10652-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-10-200-20200219