

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-45-20190626

Date de publication : 26/06/2019

### **IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Abattements spéciaux - Immeubles rattachés à un établissement situé dans une zone franche d'activité nouvelle génération dans les DOM**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 3 : Abattements spéciaux

Section 4.5 : Immeubles rattachés à un établissement situé dans une zone franche d'activité nouvelle génération située dans les DOM

#### **Sommaire :**

- I. Conditions tenant aux caractéristiques de l'entreprise et de l'établissement occupant l'immeuble
- II. Modalités d'application de l'abattement
  - A. Montant de l'abattement
    1. Abattement de droit commun
    2. Abattement majoré
  - B. Point de départ de l'abattement
    1. Immeuble affecté au 1er janvier 2009 à une activité éligible à l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI
    2. Immeuble existant au 1er janvier 2009 et affecté après cette date à une activité éligible à l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI
    3. Constructions nouvelles achevées après le 1er janvier 2009 et affectées dès leur achèvement à une activité éligible à l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI
    4. Addition de construction
  - C. Cessation de l'abattement
- III. Articulation avec les différents régimes d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties
  - A. Exonération de droit commun de deux ans des constructions nouvelles et assimilées
  - B. Articulation avec d'autres régimes d'exonération ou d'abattement
- IV. Faculté pour les collectivités locales de supprimer l'exonération
- V. Obligations déclaratives
- VI. Respect des règles communautaires de cumul d'aides

L'article 1388 quinquies du code général des impôts (CGI) prévoit, sauf délibération contraire de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, un abattement sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des immeubles ou parties d'immeubles rattachés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 à un établissement réunissant les conditions requises pour bénéficier de l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI (BOI-IF-CFE-10-30-30-70) et se situant en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte ou à La Réunion.

Cette mesure s'inscrit dans un cadre plus global d'aides fiscales, constituant le régime fiscal des zones franches d'activités nouvelle génération (ZFANG) et concernant tout à la fois l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés (BOI-BIC-CHAMP-80-10-85), la cotisation foncière des entreprises [CFE] (BOI-IF-CFE-10-30-30-70), la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), la TFPB et la taxe foncière sur les propriétés non bâties [TFNB] (BOI-IF-TFNB-10-40-40).

## I. Conditions tenant aux caractéristiques de l'entreprise et de l'établissement occupant l'immeuble

### 10

Dans les paragraphes qui suivent, il est précisé que la notion d'"immeubles" peut englober des parties d'immeubles.

Sont concernés les immeubles ou parties d'immeubles rattachés à un établissement au sens de l'article 1473 du CGI.

### 20

L'abattement de TFPB prévu à l'article 1388 quinquies du CGI est applicable aux contribuables qui exploitent des établissements au 1<sup>er</sup> janvier 2009 dans les ZFANG ou qui y réalisent des créations ou des extensions d'établissement ou y détiennent des immeubles à compter de cette date.

Les changements d'exploitants n'ouvrent pas droit en tant que tels à l'abattement de TFPB prévu en ZFANG.

### 30

Dès lors qu'un établissement remplit les conditions prévues à l'article 1466 F du CGI (BOI-IF-CFE-10-30-30-70), les immeubles qui lui sont rattachés sont susceptibles de bénéficier de l'abattement de TFPB prévu à l'article 1388 quinquies du CGI.

Cependant, et sous réserve que les conditions requises pour bénéficier de l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI soient remplies, le bénéfice effectif de l'abattement de CFE n'est pas exigé pour l'application de l'abattement de TFPB.

Ainsi, sont sans incidence pour l'application effective de l'abattement de TFPB :

- la suppression par délibération de l'abattement de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI ;
- ou l'absence d'option pour les dispositifs de l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI.

### 40

L'affectation d'un immeuble postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2009 peut résulter soit de l'achèvement de l'immeuble ou d'une addition de construction postérieurement à cette même date, soit du changement

d'affectation de l'immeuble ou partie d'immeuble après cette même date.

**Exemple :** Un immeuble à usage d'habitation transformé en immeuble à usage professionnel au cours de l'année ou un immeuble vacant au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et affecté après cette date à un usage professionnel.

**50**

Dans le cas où l'abattement prévu par l'article 1388 quinquies du CGI s'applique sur un immeuble donné en location, le bailleur doit minorer le loyer du montant correspondant à l'avantage fiscal obtenu.

## II. Modalités d'application de l'abattement

### A. Montant de l'abattement

---

#### 1. Abattement de droit commun

---

**60**

Le taux de l'abattement de TFPB de droit commun est fixé à 50 % de la base d'imposition.

#### 2. Abattement majoré

---

**70**

Le taux de l'abattement est majoré pour les établissements répondant aux conditions prévues au [II-B-§ 130 et suivants du BOI-BIC-CHAMP-80-10-85](#).

Ce taux majoré est fixé à 80 % de la base d'imposition.

### B. Point de départ de l'abattement

---

#### 1. Immeuble affecté au 1<sup>er</sup> janvier 2009 à une activité éligible à l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI

---

**80**

L'abattement s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

#### 2. Immeuble existant au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et affecté après cette date à une activité éligible à l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI

---

**90**

L'abattement s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle est intervenue cette affectation.

**Exemple 1 :** Un immeuble d'habitation affecté à un usage professionnel courant 2009 a bénéficié de l'abattement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**Exemple 2** : Un immeuble vacant au 1<sup>er</sup> janvier 2009, affecté courant 2010 à une activité éligible à l'abattement prévu à l'[article 1466 F du CGI](#) a bénéficié de l'abattement de TFPB à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### **3. Constructions nouvelles achevées après le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et affectées dès leur achèvement à une activité éligible à l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI**

---

**100**

L'abattement s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de l'achèvement.

### **4. Addition de construction**

---

**110**

Sous réserve de l'affectation de l'immeuble à une activité éligible à l'abattement de CFE prévu à l'[article 1466 F du CGI](#), l'abattement, concernant l'addition de construction, s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction nouvelle.

**Remarque** : Conformément à l'[article 1406 du CGI](#), les règles exposées ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions nouvelles, additions de construction ou changements d'affectation qui n'ont pas été déclarés à l'administration dans le délai prévu à l'article précité, c'est-à-dire dans les quatre-vingt-dix jours suivant leur réalisation. En effet, l'article 1406 du CGI précise que le bénéfice des exonérations ou abattements temporaires de taxe foncière est subordonné à la déclaration du changement qui les motive. Lorsque la déclaration est déposée hors délai, l'abattement s'applique après le 31 décembre de l'année suivante. Ainsi, par exemple, en cas d'un changement d'affectation (logement transformé en local professionnel) intervenu le 1<sup>er</sup> mars 2018 et déclaré à l'administration le 1<sup>er</sup> juillet 2018, l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#) ne s'appliquera qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## **C. Cessation de l'abattement**

---

**120**

L'abattement de TFPB cesse de s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les immeubles ne sont plus rattachés à un établissement réunissant les conditions requises pour bénéficier de l'abattement prévu à l'[article 1466 F du CGI](#).

L'abattement des années antérieures n'est pas remis en cause.

## **III. Articulation avec les différents régimes d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties**

### **A. Exonération de droit commun de deux ans des constructions nouvelles et assimilées**

---

**130**

Lorsqu'un immeuble remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération prévue à l'[article 1383 du CGI](#) et de l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#), ce dernier prévaut sur l'application de l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI. Les constructions ou terrains bénéficient donc d'un abattement de TFPB, au titre de l'article 1388 quinquies du CGI, à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de l'immeuble ou de la nouvelle affectation des terrains.

Dans le cas où une collectivité locale s'est opposée à l'application de l'abattement prévu à l'article 1388 quinquies du CGI, l'exonération de deux ans s'applique à la part de TFPB perçue par cette collectivité.

## **B. Articulation avec d'autres régimes d'exonération ou d'abattement**

---

### **140**

Lorsqu'un immeuble remplit les conditions pour bénéficier de l'une des exonérations prévus :

- à l'article 1383 A du CGI (entreprises nouvelles et reprise d'entreprises en difficulté) ;
- à l'article 1383 C ter du CGI (quartiers prioritaires de la ville) ;
- à l'article 1383 D du CGI (jeunes entreprises innovantes) ;
- à l'article 1383 E bis du CGI (résidences de tourisme en ZRR) ;
- à l'article 1383 I du CGI (zones de restructuration de la défense),

et de l'abattement prévu à l'article 1388 quinquies du CGI, le contribuable peut opter pour l'un ou l'autre de ces régimes avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération ou l'abattement prend effet. Cette option est irrévocable. Elle peut s'exercer distinctement pour chaque établissement mais vaut pour l'ensemble des collectivités de son implantation.

À défaut d'option pour l'un de ces régimes, c'est l'abattement prévu à l'article 1388 quinquies du CGI qui s'applique.

## **IV. Faculté pour les collectivités locales de supprimer l'exonération**

### **150**

L'exonération de TFPB prévue à l'article 1388 quinquies du CGI est de droit mais elle peut être supprimée par une délibération régulière et explicite des collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre.

Les collectivités ou leurs EPCI n'ont pas la possibilité de modifier le périmètre des ZFANG.

### **160**

Les délibérations ont une portée générale et s'appliquent à l'ensemble des immeubles passibles de la TFPB, affectés à une activité éligible et situés dans le ressort territorial de la collectivité.

### **170**

Les délibérations susceptibles d'être prises par les collectivités locales pour les ZFANG sont indépendantes les unes des autres et peuvent donc concerner soit la TFPB, soit la CFE, soit les deux taxes.

#### 180

Les délibérations doivent être prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour être applicables à compter de l'année suivante.

Les délibérations ayant été prises par les collectivités territoriales dans le cadre de l'article 1388 quinquies du CGI dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2019 restent applicables dans le régime ZFANG, à défaut d'être rapportées.

#### 190

Les délibérations contraires rapportées avant le 1<sup>er</sup> octobre N n'ont pas pour effet d'octroyer l'exonération aux immeubles n'ayant pas bénéficié de l'exonération en raison de la précédente délibération.

Pour plus de précisions sur les délibérations, il convient de se reporter au [BOI-IF-COLOC](#).

## V. Obligations déclaratives

#### 200

Pour bénéficier de l'abattement, le propriétaire (ou le redevable légal de la taxe) doit adresser avant le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année au titre de laquelle l'abattement est applicable une déclaration souscrite auprès du service des impôts du lieu de situation des biens concernés comportant tous les éléments d'identification.

#### 210

Cette déclaration doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble à un établissement réunissant les conditions pour bénéficier de l'abattement de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI.

#### 220

Les divers changements susceptibles de remettre en cause ou d'accorder ou de proroger l'exonération seront portés à la connaissance du service des impôts fonciers territorialement compétent, avant le 1<sup>er</sup> janvier qui suit la réalisation du changement. Il peut s'agir :

- du changement d'activité principale de l'établissement ;
- du changement d'exploitant de l'entreprise ou de l'établissement ;
- de la création d'établissement ou d'entreprise ;
- des extensions d'établissement.

## VI. Respect des règles communautaires de cumul d'aides

#### 230

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, le bénéfice de l'abattement prévu à l'article 1388 quinquies du CGI est subordonné au respect du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité (RGEC) modifié par le règlement (UE) n° 2017/1084 de la Commission du 14 juin 2017 modifiant le règlement (UE) no 651/2014 en ce qui concerne les aides aux infrastructures portuaires et aéroportuaires, les seuils de notification applicables aux aides en faveur de la culture et de la conservation du patrimoine et aux aides en faveur des infrastructures sportives et des infrastructures récréatives multifonctionnelles, ainsi que les régimes d'aides au fonctionnement à finalité régionale en faveur des régions ultrapériphériques, et modifiant le règlement (UE) no 702/2014 en ce qui concerne le calcul des coûts admissibles.

Les abattements octroyés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 sont donc soumis au plafonnement mentionné au II-D § 300 du BOI-BIC-CHAMP-80-10-85.