RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-40-20121210
Date de publication : 10/12/2012

IF- Taxe foncière sur les propriétés bâties – Obligations des propriétaires et sanctions

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés bâties
Titre 4 : Obligations déclaratives

Sommaire :

I. Personne tenue à déclaration
II. Délai de déclaration
III. Imprimés à utiliser
A. Déclaration des constructions nouvelles
B. Déclaration des changements de consistance ou d'affectation
C. Changements de consistance assimilés à des constructions nouvelles
IV. Service destinataire des déclarations
V. Sanctions

1

La constatation des changements affectant les propriétés bâties est fonction de leur nature. À cet égard, une distinction est établie entre les changements qui doivent faire l'objet d'une déclaration obligatoire (constructions nouvelles, changements de consistance et changements d'affectation) et ceux qui sont constatés d'office par l'administration (changements de caractéristiques physiques et d'environnement).

10

L'article 1406 du code général des impôts (CGI) prévoit que les constructions nouvelles, les changements de consistance et les changements d'affectation doivent être portés à la connaissance de l'administration par les propriétaires, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive. Il subordonne, en outre, le bénéfice de l'exemption de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1383 du CGI, à l'article 1384 du CGI, à l'article 1384 A du CGI et à l'article 1385 du CGI à la déclaration du changement qui la motive.

Remarque : Pour procéder à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration fiscale (CGI, art. 1406, I bis).

I. Personne tenue à déclaration

20

La déclaration doit être souscrite par le propriétaire, ou l'usufruitier, qu'il s'agisse de constructions nouvelles, de changements de consistance ou de changements d'affectation.

30

Les associés des sociétés immobilières bénéficiant de la transparence fiscale sont à cet égard, considérés comme propriétaires des locaux auxquels les actions ou parts qu'ils détiennent leur donnent vocation.

II. Délai de déclaration

40

La déclaration doit être produite dans les quatre-vingt-dix jours de la réalisation définitive de la construction ou du changement qui la motive.

La date de réalisation définitive de la construction nouvelle ou du changement de consistance ou d'affectation doit être appréciée en se conformant à la jurisprudence du Conseil d'État rendue en matière de fixation du point de départ des exemptions temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties. Il s'ensuit que le changement doit être considéré comme définitivement réalisé lorsque l'état d'avancement des travaux de construction est tel qu'il permet une utilisation du local conforme à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires - peintures, papiers peints. revêtements de sols. etc. - à réaliser.

50

> Toutefois, afin d'éviter que la déchéance du droit à exonération temporaire de taxe foncière (cf. V § 220) 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 (RM Labarrère n° 14803 du 11 avril 1979, JO AN n° 3 du 21 janvier 1980, p. 178) , par souci d'équité, que tous ces propriétaires disposent d'un délai spécial de quatre-vingt-dix jours à compter du jour de l'acquisition du bien, pour souscrire leur déclaration. L'accomplissement de cette formalité a pour effet d'ouvrir aux intéressés le droit à exonération qui aurait été autrement prescrit. Mais il ne peut en aucun cas, entraîner le report de la date de fin d'exemption, laquelle doit être déterminée en fonction de celle de l'achèvement de la construction.

Exemple :

Une maison individuelle est achevée par le constructeur en février de l'année N. Aucune déclaration n'est déposée par celui-ci. Cette maison est vendue en août N. Si l'acquéreur souscrit sa déclaration dans les quatre-vingt-dix jours de son acquisition, il pourra bénéficier de l'exonération de deux ans (N+1 et N+2), nonobstant la carence du constructeur.

III. Imprimés à utiliser

60

La déclaration doit être souscrite sur des imprimés fournis par l'administration (CGI, ann. III, art. 321 E).

70

L'article 321 F de l'annexe III au CGI détermine les critères d'après lesquels les redevables sont tenus de souscrire leur déclaration.

A. Déclaration des constructions nouvelles

80

Les constructions nouvelles doivent être déclarées dans les conditions prévues au 1° de l'article 324 A de l'annexe III au CGI.

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles proprement dites, les imprimés à utiliser, téléchargeables sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique de recherche de formulaire, différent selon la nature et l'affectation du local.

90

Pour faciliter la tâche des redevables et du service, les imprimés se distinguent non seulement par une couleur de fond différente, mais également par une lettre qui rappelle :

-soit l'affectation de la majorité des locaux du groupe concerné :

U (imprimé n°6701 (CERFA n°10516)) = usines et autres établissements industriels ;

H (imprimé H1 n°6650 (CERFA n°10867), imprimé H2 n°6652 (CERFA n°10869)) =locaux d'habitation et à usage professionnel ;

CBD (imprimé n°6660 (CERFA n°12161)) = locaux commerciaux et biens divers.

- soit le caractère exceptionnel de la construction :

M.E. (imprimé n°6654 (CERFA n°10512)) = maisons exceptionnelles.

- soit, enfin, l'objet de la déclaration :

R (imprimé n°6657 CERFA n°10515)) = déclaration récapitulative.

100

En outre, en ce qui concerne les locaux d'habitation et à usage professionnel, la lettre H est suivie d'un chiffre qui indique la nature de la construction :

H 1 (imprimé n°6650 (CERFA n°10867)) = maison individuelle (1 occupant) ;

H 2 (imprimé n°6652 (CERFA n°10869)) = appartement ou local situé dans un immeuble collectif (2 ou plusieurs occupants par immeuble).

110

Ces différents imprimés, au nombre de 5 si l'on excepte celui relatif aux établissements industriels, appellent les commentaires suivants :

L'imprimé H concerne :

- les maisons individuelles, avec ou sans dépendances bâties ;

- les constructions individuelles isolées à usage de dépendances (garage, remise, etc.), qui forment elles-mêmes une propriété distincte.

Lorsqu'une construction accessoire à la maison individuelle est « habitable », c'est-à-dire comporte des pièces pouvant être utilisées pour y demeurer, y dormir, y prendre les repas ou y exercer une activité professionnelle, tous les éléments compris dans cette dépendance devront être déclarés sur un imprimé « Annexe à la déclaration H 1 (imprimé n°6650 (CERFA n°10867))».

120

L'imprimé H2 (imprimé n°6652 (CERFA n°10869)) doit être utilisé dans les immeubles collectifs :

- pour chaque logement (appartement, studio, etc.) ou chaque local professionnel (cabinet de dentiste, bureau d'agent d'assurances, etc.) avec les éléments bâtis qui en forment dépendances ;

- pour les éléments bâtis servant de dépendances d'habitation ou à usage professionnel (chambre de domestique, garage, box, parking privatif, grenier, cave, terrasse, etc.) utilisés par un occupant qui ne dispose par ailleurs d'aucun logement ou local professionnel sur la même propriété.

Il se distingue essentiellement de l'imprimé H1(imprimé n°6650 (CERFA n°10867)) par le report des caractéristiques générales de la construction sur l' imprimé récapitulatif R afférent aux immeubles collectifs et une présentation différente, par élément, des dépendances bâties.

130

L'imprimé CBD (imprimé n°6660 (CERFA n°12161)) concerne tous les biens ordinaires - autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel et les établissements industriels - situés indifféremment dans une construction individuelle ou dans un immeuble collectif.

Il s'agit essentiellement :

-des locaux commerciaux (boutiques, magasins, etc.) ou artisanaux (petits ateliers, échoppes, etc.) ;

-des locaux administratifs (bureaux, etc.) occupés par des administrations, des organismes publics ou privés, des entreprises ou sociétés, etc ;

-des locaux ou des biens utilisés par des associations, des œuvres, des collectivités à caractère désintéressé, des clubs privés, etc.

140

L'imprimé ME (imprimé n°6654 (CERFA n°10512)) est utilisé, pour les locaux ou biens d'un caractère exceptionnel, quelle que soit leur affectation (habitation, commerce, etc.) et qu'il s'agisse de propriétés individuelles ou de fractions de propriété dans un immeuble collectif.

Cet imprimé est utilisé notamment pour les grands châteaux, les grands magasins, les grands hôtels, les grands cinémas, les ensembles sportifs, les monastères, etc.

Lorsque la maison exceptionnelle comporte plusieurs constructions principales, celles-ci sont déclarées séparément :

-la première, sur un imprimé ME (imprimé n°6654 (CERFA n°10512)) avec, s'il en existe, les quatre premières constructions accessoires,

-chacune des autres constructions principales, sur un imprimé annexe à la déclaration M.E.

Cette annexe est également utilisée pour déclarer les constructions accessoires en plus de la quatrième.

150

L'imprimé R (imprimé n°6657 (CERFA n°10515)) est utilisé pour les immeubles collectifs ou ensemble immobilier : les déclarations particulières à chaque fraction de propriété (H 2 (imprimé n°6652 (CERFA n°10869), CBD (imprimé n°6660 (CERFA n°12161)) ou ME (imprimé n°6654 (CERFA n°10512)) sont complétées par l'imprimé récapitulatif modèle R (imprimé n°6657 (CERFA n°10515)), souscrit par bâtiment principal.

B. Déclaration des changements de consistance ou d'affectation

160

Les déclarations concernant les changements de consistance ou d'affectation doivent être limitées à la partie de l'immeuble touchée par la modification.

Les changements de consistance ou d'affectation doivent être déclarés sur un imprimé n° 6704 modèle IL (imprimé n°6704 (CERFA n°10517)).

Cet imprimé est utilisé pour déclarer les changements de toute nature (démolition totale ou partielle, addition de construction, changement d'affectation) concernant des locaux de toute affectation (habitation, profession, commerce ou industrie).

170

Une démolition totale suivie de reconstruction donne lieu, dans les quatre-vingt-dix jours de la réalisation de chacune des deux opérations, d'abord à une déclaration IL, puis à une déclaration de construction nouvelle. Mais si la reconstruction, précédée d'une démolition partielle, constitue une addition de construction, celle-ci entraîne seulement la production d'une seconde déclaration IL (imprimé n°6704 (CERFA n°10517)).

180

Pour les établissements industriels relevant de la méthode comptable, les changements de consistance ou d'affectation s'apprécient en fonction d'une unité d'évaluation comprenant le cas échéant, plusieurs biens. Dès lors, une mutation touchant un établissement industriel et portant sur un bien cessant d'être inclus, ou destiné à être inclus, dans un tel établissement constitue un changement de consistance de l'établissement et, partant donne lieu à une modification de sa valeur locative.

Dans ces conditions, toutes les fois que la vente d'un élément immobilier faisant partie d'un établissement industriel, ou destiné à en faire partie, s'accompagne d'un changement de consistance d'un ou plusieurs établissements, ou d'un changement d'affectation du bien considéré, deux déclarations doivent être produites, l'une par le cédant, l'autre par le cessionnaire. La méthode d'évaluation comptable étant fondée sur le prix de revient, la valeur locative à assigner aux éléments acquis par l'établissement cessionnaire pourra être différente de celle que ces mêmes éléments avaient reçue dans l'établissement cédant.

190

Lorsque l'équipement en outillage d'un local neuf, industriel ou commercial par nature, ne permet pas de se prononcer dans les quatre-vingt-dix jours suivant l'achèvement, sur la destination du bien, c'est une déclaration modèle CBD (imprimé n°6660 (CERFA n°12161)) qui doit être souscrite. Si le caractère industriel vient à être établi postérieurement, une déclaration IL (imprimé n° 6704 (CERFA n°10517) - changement d'affectation)) est à produire.

C. Changements de consistance assimilés à des constructions nouvelles

200

En matière de déclaration, on doit considérer comme une construction nouvelle toute création de local nouveau, formant une unité d'évaluation distincte, l'addition de construction s'entendant de l'agrandissement d'un local préexistant. C'est ainsi que les divisions ou réunions de locaux d'habitation préexistants doivent donner lieu à la souscription de déclarations H 2 (imprimé n°6652 (CERFA n°10869)). Il en est de même des agrandissements au sol ou en élévation aboutissant à la création de nouveaux locaux (par exemple, construction de nouveaux logements par addition d'étage).

IV. Service destinataire des déclarations

210

Les déclarations doivent être produites auprès du service des impôts du lieu de situation des biens (CGI, ann. III, art. 321 G).

V. Sanctions

220

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 (CGI. art. 1406, II);

application d'amendes fiscales (CGI, art. 1729 C);

-émission de rôles particuliers (CGI, art. 1508).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 18/06/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1178-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-40-20121210