

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-160-20-26/05/2021

Date de publication : 26/05/2021

Date de fin de publication : 09/03/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonération des immeubles situés dans des zones délimitées - Exonération des immeubles appartenant à des entreprises implantées dans les bassins d'emploi à redynamiser

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 16 : Exonération des immeubles situés dans des zones délimitées

Section 2 : Exonération des immeubles appartenant à des entreprises implantées dans des bassins d'emploi à redynamiser

Sommaire :

I. Zones d'application des exonérations

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

III. Modalités d'application de l'exonération

A. Point de départ

1. Changement d'exploitant

2. Immeuble existant au 1er janvier 2007 et affecté après cette date à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue au I quinquies A de l'article 1466 A du CGI

3. Constructions nouvelles achevées après le 1er janvier 2007 et affectées dès leur achèvement à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue au I quinquies A de l'article 1466 A du CGI

4. Addition de construction

B. Cessation anticipée de l'exonération

C. Suppression de l'exonération

IV. Articulation des différents régimes d'exonération de TFPB

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

B. Exonération en faveur des entreprises nouvelles

V. Obligations déclaratives

Actualité liée : [26/05/2021 : BIC - IF - Prorogation des exonérations fiscales applicables dans les bassins d'emploi à redynamiser \(BER\) \(loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, art. 223\)](#)

(1 - 10)

20

L'[article 1383 H du code général des impôts \(CGI\)](#) institue une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant cinq ans, sauf délibération contraire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre, pour les immeubles situés dans les bassins d'emploi à redynamiser (BER) et rattachés entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2022 à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) prévue au I quinquies A de l'[article 1466 A du CGI \(BOI-IF-CFE-10-30-60-50\)](#).

30

Le bénéfice de cette exonération est soumis au respect du [règlement \(UE\) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis](#).

Toutefois, sur option des entreprises propriétaires d'un immeuble dans une zone d'aide à finalité régionale, le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect de l'[article 14 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](#). L'option est irrévocable pour la durée de l'exonération. Elle doit être exercée avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération prend effet.

(40)

I. Zones d'application des exonérations

50

Concernant les critères retenus pour délimiter les BER ainsi que la liste de ces derniers, il convient de se reporter au I § 40 et 50 du [BOI-BIC-CHAMP-80-10-50](#).

(60)

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

70

Pour bénéficier de l'exonération prévue par l'[article 1383 H du CGI](#), le local ou la partie d'évaluation doit être rattaché à un établissement affecté à une activité professionnelle exercée dans les

conditions permettant à l'établissement de bénéficier de l'exonération de CFE prévue au I quinquies A de l'article 1466 A du CGI (BOI-IF-CFE-10-30-60-50).

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

80

Dès lors que les conditions du I quinquies A de l'article 1466 A du CGI sont remplies, les locaux ou les parties d'évaluation occupés par l'établissement exerçant l'activité peuvent bénéficier de l'exonération de TFPB prévue à l'article 1383 H du CGI, les autres conditions étant par ailleurs réunies. Cependant, lorsque les conditions sont remplies, le bénéfice effectif de l'exonération de CFE n'est pas exigé pour l'application de l'exonération de TFPB. Ainsi, la suppression par délibération de l'exonération de CFE prévue au I quinquies A de l'article 1466 A du CGI est sans incidence pour l'établissement en ce qui concerne le bénéfice de l'exonération de TFPB.

S'agissant de la forme de l'entreprise, il convient de se reporter au II-A-2 § 90 et 100 du BOI-BIC-CHAMP-80-10-50.

90

L'exonération de TFPB prévue à l'article 1383 H du CGI s'applique aux immeubles rattachés, entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2022 inclus, à un établissement affecté à une activité professionnelle exercée dans les conditions permettant à l'établissement de bénéficier de l'exonération de CFE prévue au I quinquies A de l'article 1466 A du CGI.

L'affectation des immeubles à des établissements existant avant le 1^{er} janvier 2007 n'ouvre pas droit à l'exonération de TFPB prévue par l'article 1383 H du CGI.

100

L'affectation postérieurement au 1^{er} janvier 2007 peut résulter soit de l'achèvement du local ou d'une addition de construction postérieurement au 1^{er} janvier 2007, soit du changement d'affectation du local après cette même date, comme par exemple un local à usage d'habitation transformé au cours de l'année ou un local vacant au 1^{er} janvier 2007 affecté après cette date à un usage professionnel.

110

Les changements d'exploitants n'ouvrent pas droit en tant que tels à l'exonération de TFPB prévue par l'article 1383 H du CGI. Cependant en cas de changement d'exploitant au cours d'une période d'exonération, si les autres conditions prévues par l'article 1383 H du CGI demeurent par ailleurs remplies, l'exonération en cours n'est pas remise en cause mais est maintenue pour la durée du dispositif restant à courir et dans les conditions prévues lorsque l'activité était exercée par le précédent exploitant.

120

Ainsi, en cas de changement d'exploitant au cours d'une année N, une délibération s'opposant au principe de l'exonération prise avant le 1^{er} octobre de cette même année a pour effet de supprimer l'exonération pour la période restant à courir.

III. Modalités d'application de l'exonération

130

La durée de l'exonération est de cinq ans, sous réserve d'un changement d'exploitant intervenu au cours d'une période d'exonération.

A. Point de départ

1. Changement d'exploitant

140

En cas de changement d'exploitant intervenu, après le 1^{er} janvier 2007, en dehors de toute période d'exonération, dans des locaux déjà affectés à une activité professionnelle entrant dans le champ d'application de la CFE, le nouvel exploitant ne bénéficie pas d'une nouvelle période d'exonération de cinq ans au titre de la reprise d'établissement. En revanche, si le changement intervient au cours d'une période d'exonération en cours, le nouvel exploitant bénéficie de l'exonération de TFPB pour la durée restant à courir.

2. Immeuble existant au 1^{er} janvier 2007 et affecté après cette date à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue au I quinquies A de l'article 1466 A du CGI

150

L'exonération court à compter du 1^{er} 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 2015 est exonéré à compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'au 31 décembre 2020.

Exemple 2 : Un immeuble vacant au 1^{er} janvier 2015, affecté courant 2016 à une activité éligible à l'exonération prévue au I quinquies A de l'[article 1466 A du CGI \(BOI-IF-CFE-10-30-60-50\)](#) est exonéré à compter du 1^{er} janvier 2017 et jusqu'au 31 décembre 2021.

3. Constructions nouvelles achevées après le 1^{er} janvier 2007 et affectées dès leur achèvement à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue au I quinquies A de l'article 1466 A du CGI

160

L'exonération court pour cinq ans à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de l'achèvement.

4. Addition de construction

170

Sous réserve de l'affectation de l'immeuble à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue au I quinquies A de l'[article 1466 A du CGI \(BOI-IF-CFE-10-30-60-50\)](#), l'exonération, appliquée à l'addition de construction, court à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction nouvelle, quel que soit, par ailleurs, l'avancement de la période d'exonération appliquée à l'immeuble préexistant.

180

Conformément à l'[article 1406 du CGI](#), les règles exposées au **III-A-4 § 170** ne sont pas applicables aux constructions nouvelles, additions de construction ou changements d'affectation qui n'ont pas été déclarés à l'administration dans les quatre-vingt-dix jours suivant leur réalisation.

En effet, l'article 1406 du CGI précise que le bénéfice des exonérations temporaires de TFPB est subordonné à la déclaration du changement qui les motive. Lorsque la déclaration est déposée hors délai, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

Exemple : Dans le cas d'un changement d'affectation (logement transformé en local professionnel) intervenu le 1^{er} mars 2015 et déclaré à l'administration le 1^{er} juillet 2015, l'exonération prévue à l'[article 1383 H du CGI](#) s'applique à compter du 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 31 décembre 2020 (soit quatre ans au lieu de cinq ans).

B. Cessation anticipée de l'exonération

190

L'exonération cesse de s'appliquer à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les immeubles ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ d'application de la CFE ou répondant aux conditions prévues au I quinquies A de l'[article 1466 A du CGI \(BOI-IF-CFE-10-30-60-50\)](#). L'exonération des années antérieures n'est pas remise en cause.

C. Suppression de l'exonération

200

L'exonération de TFPB prévue à l'[article 1383 H du CGI](#) est de droit mais elle peut être supprimée par une délibération régulière et explicite des communes ou des EPCI dotés d'une fiscalité propre.

Les communes ou les EPCI dotés d'une fiscalité propre n'ont pas la possibilité de modifier le périmètre des BER.

210

Les délibérations ont une portée générale et s'appliquent à l'ensemble des immeubles passibles de la TFPB, affectés à une activité entrant dans le champ d'application de la CFE et situés dans le ressort territorial de la commune ou de l'EPCI. Par suite, une commune ou un EPCI comportant plusieurs parties de territoires inclus dans un BER ne peut pas prendre de délibération pour certaines d'entre

elles.

220

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

230

Les délibérations doivent être prises dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicables à compter de l'année suivante.

Les délibérations contraires rapportées avant le 1^{er} octobre N n'ont pas pour effet de permettre l'exonération des immeubles ou parties d'évaluation n'ayant pas bénéficié de l'exonération en raison de la précédente délibération, pour la durée restant à courir à compter du 1^{er} janvier N+1.

IV. Articulation des différents régimes d'exonération de TFPB

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

240

Aux termes des II et III de l'[article 1383 du CGI](#), les constructions nouvelles, les additions de construction et les reconstructions portant sur des locaux non affectés à l'habitation ainsi que les terrains affectés à des usages commerciaux ou industriels et les conversions de bâtiments agricoles en locaux professionnels sont exonérés de TFPB à hauteur de 40 % de la base imposable, pour la part communale, durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

Cette exonération ne s'applique pas à la part de TFPB perçue au profit des EPCI à fiscalité propre (CGI, art. 1383, II- al. 2).

250

Lorsqu'un immeuble remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI et de celle prévue à l'[article 1383 H du CGI](#), cette dernière exonération prévaut sur celle prévue à l'article 1383 du CGI. Les constructions ou terrains sont donc exonérés de TFPB, au titre de l'article 1383 H du CGI, pour les parts communale et intercommunale pendant cinq ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de l'immeuble ou de la nouvelle affectation des terrains.

260

Dans le cas où une commune s'est opposée à l'exonération prévue à l'article 1383 H du CGI, l'exonération de deux ans prévue à l'article 1383 du CGI s'applique à la part de TFPB perçue par cette commune.

(270 - 280)

290

Remarque : L'exonération prévue à l'article 1383 H du CGI prévaut également sur l'exonération de certaines installations antipollution que les communes et leurs EPCI dotés d'une fiscalité propre peuvent accorder en application de l'[article 1518 A du CGI](#) (II § 90 et suivants du [BOI-IF-TFB-20-10-50-40](#))..

B. Exonération en faveur des entreprises nouvelles

(300 - 330)

340

Lorsqu'un immeuble remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération prévue à l'[article 1383 A du CGI](#) ([BOI-IF-TFB-10-170-10](#)) et de celle prévue à l'[article 1383 H du CGI](#), le contribuable doit opter pour l'un ou l'autre de ces deux régimes avant le 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération prend effet.

Cette option est irrévocable. Elle peut s'exercer distinctement pour chaque établissement mais vaut pour l'ensemble des collectivités de son implantation.

V. Obligations déclaratives

350

Les obligations déclaratives figurent à l'[article 315 nonies de l'annexe III au CGI](#).

360

Pour pouvoir bénéficier de l'exonération, le propriétaire (ou le redevable légal de la taxe) doit souscrire une déclaration n° [6693-SD](#) (CERFA n° 14190) disponible sur le site www.impots.gouv.fr.

370

La déclaration doit être souscrite avant le 1^{er} janvier de la première année à compter de laquelle le redevable de la TFPB peut, au titre de l'immeuble concerné, bénéficier des dispositions de l'[article 1383 H du CGI](#). En effet, elle permet, sous réserve que certains changements ne remettent pas l'exonération en cause ([V § 380](#)), de bénéficier de l'exonération pour une durée de cinq ans.

380

Les divers changements susceptibles de remettre en cause, d'accorder ou de proroger l'exonération, tels que :

- le changement d'activité principale de l'établissement ;
- le changement d'exploitant de l'entreprise ou de l'établissement ;

- la création d'établissement ou d'entreprise ;

- l'extension d'établissement ;

sont portés à la connaissance du service des impôts fonciers territorialement compétent par l'intermédiaire de l'imprimé déclaratif n° 6693-SD.