RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-16-100-20210707
Date de publication : 07/07/2021
Date de fin de publication : 17/04/2024

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonération des immeubles rattachés à des entreprises commerciales implantées dans des zones de revitalisation des commerces en milieu rural

---

Positionnement du document dans le plan :

Sommaire :

I. Conditions d’application de l’exonération
A. Zones d’application de l’exonération
B. Conditions relatives aux immeubles exonérés
1. Nature des immeubles
2. Affectation des immeubles
C. Conditions tenant aux caractéristiques de l’entreprise et de l’établissement occupant l’immeuble
1. Règles générales
a. Entreprise occupant l’immeuble
b. Établissement occupant l’immeuble
2. Changement d’exploitant
II. Modalités d’application de l’exonération
A. Bénéficiaire de l’exonération
B. Impositions concernées
C. Nécessité d’une délibération
D. Taux d’exonération
E. Durée de l’exonération
1. Point de départ
a. Immeubles affectés dès l'origine à une activité éligible à l’exonération de CFE prévue à l’article 1464 G du CGI
b. Immeubles affectés ultérieurement à une activité éligible à l’exonération de CFE prévue à l’article 1464 G du CGI
c. Changement d’exploitant
d. Constructions nouvelles affectées dès leur achèvement à une activité éligible à l’exonération de CFE prévue à l’article 1464 G du CGI
e. Addition de construction
2. Fin de l’exonération / Cessation de l’exonération
F. Articulation des régimes d’exonération de TFPB et de CFE
III. Articulation des différents régimes d’exonération de TFPB
A. Exonération de droit commun de deux ans des constructions nouvelles et assimilées

B. Autres exonérations
IV. Respect des règles de cumul d'aide
V. Obligations déclaratives

Actualité liée : 07/07/2021 : IF - Instauration d'exonérations temporaires de cotisation foncière des entreprises (CFE) et de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des activités commerciales exercées dans les zones de revitalisation des commerces en milieu rural (ZoRCoMiR) (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 110)

1

L'article 1382 I du code général des impôts (CGI) prévoit une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), sur délibération des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, en faveur des immeubles situés dans une zone de revitalisation des commerces en milieu rural (ZoRCoMiR) et rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) prévue à l'article 1464 G du CGI.

I. Conditions d'application de l'exonération

A. Zones d'application de l'exonération

10

L'exonération n'est susceptible de s'appliquer qu'aux immeubles situés au 1er janvier de l'année d'imposition sur le territoire d'une commune classée en ZoRCoMiR définie au III de l'article 1464 G du CGI.

20

Pour plus de précisions sur les caractéristiques et la liste des ZoRCoMiR, il convient de se reporter au I-A-1 § 50 et suivants du BOI-IF-CFE-10-30-40-50.

B. Conditions relatives aux immeubles exonérés

1. Nature des immeubles

30

Il s'agit des immeubles assujettis à la TFPB. Sont donc notamment visés les immeubles bâtis, à savoir les constructions proprement dites (BOI-IF-TFB-10-10-10) et les installations foncières assimilables à des constructions (BOI-IF-TFB-10-10-20), mais également les bateaux utilisés en un point fixe (BOI-IF-TFB-10-10-30) et les terrains affectés à un usage commercial (BOI-IF-TFB-10-10-40).

2. Affectation des immeubles

40

Ces biens doivent être affectés à une activité commerciale.

Les notions d'activités commerciale au sens de l'article 1382 I du CGI sont identiques à celles définies au I-A-2 § 90 à 130 du BOI-IF-CFE-10-30-40-50.

50

L'exonération s'applique aux locaux ou parties d'évaluation affectés au 1er janvier de l'année d'imposition à une activité commerciale.

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

1. Règles générales

a. Entreprise occupant l'immeuble

60

Les immeubles éligibles à l'exonération de TFPB dans les ZoRCoMiR doivent être occupés par de très petites entreprises qui :

- emploient moins de onze salariés ;

- et réalisent un chiffre d'affaires annuel hors taxes ou présentent un total de bilan inférieur à 2 millions d'euros.

70

Pour plus de précisions concernant la taille de l'entreprise, il convient de se reporter au I-B § 180 à 340 du BOI-IF-CFE-10-30-40-50.

b. Établissement occupant l'immeuble

80

Pour bénéficier de l'exonération, le local doit être rattaché à un établissement affecté à une activité commerciale exercée dans les conditions permettant à l'établissement de bénéficier de l'exonération de CFE prévue à l'article 1464 G du CGI.

Sont concernés les immeubles rattachés à un établissement au sens de l'article 310 HA de l'annexe II au CGI.

90

Dès que les conditions de l'article 1464 G du CGI sont remplies, les locaux occupés par l'établissement exerçant l'activité peuvent bénéficier de l'exonération de TFPB.

L'absence de délibération pour l'exonération de CFE prévue à l'article 1464 G du CGI est sans incidence pour l'établissement en ce qui concerne le bénéfice de l'exonération de TFPB, sous réserve que la collectivité ou l'EPCI aient délibéré en ce sens.

100

Il convient de se reporter au BOI-IF-CFE-10-30-40-50 qui précise, en matière d'effectif salarié, de chiffre d'affaires ou de total de bilan, et de secteurs exclus, les conditions requises pour bénéficier de

l’exonération de CFE prévue à l’article 1464 G du CGI.

110

L’exonération de TFPB prévue à l’article 1382 I du CGI s’applique :

- aux immeubles existant au 1er janvier 2020 et rattachés à cette même date à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l’exonération prévue à l’article 1464 G du CGI ;

- aux immeubles rattachés, à partir du 1er janvier 2020, à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l’exonération prévue à l’article 1464 G du CGI.

120

Le rattachement d'un immeuble postérieurement au 1er janvier 2020 peut résulter :

- de l'achèvement du local ;

- d'une addition de construction ;

- d'un changement d'affectation du local (ex : local d'habitation transformé en local commercial).

2. Changement d’exploitant

130

En cas de changement d’exploitant au bénéfice d’une entreprise remplissant les conditions pour bénéficier de l’exonération de CFE prévue par l’article 1464 G du CGI, l’immeuble est éligible à l'exonération de TFPB à compter du 1er janvier de l’année suivant celle de la reprise d’établissement, lorsque toutes les conditions requises sont par ailleurs remplies. Si le changement a lieu au 1er janvier, l’exonération court à compter de cette date.

140

L'exonération peut donc s'appliquer à un local exclu du bénéfice de l'exonération jusqu’à la date du changement d’exploitant parce que les conditions requises au niveau de l’exploitant n'étaient pas remplies.

II. Modalités d’application de l’exonération

A. Bénéficiaire de l’exonération

150

L'exonération de TFPB bénéficie au redevable légal de la taxe tel que défini à l'article 1400 du CGI, c'est-à-dire soit à l'exploitant lorsqu'il est propriétaire, usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou à réhabilitation, etc., soit au bailleur dans les autres cas. Par conséquent, le bénéficiaire de l'exonération de TFPB peut être différent du bénéficiaire de l'exonération de CFE.

En outre, le redevable légal de la taxe, qu'il soit ou non l'exploitant, peut bénéficier de l'exonération de taxe foncière, alors même que l'établissement n'est pas exonéré de CFE ou l'est en application d'une disposition autre que celle prévue à l'article 1464 G du CGI pour les ZoRCoMiR.

B. Impositions concernées

160

L'exonération prévue à l'article 1382 I du CGI ne vise que la TFPB, et les taxes spéciales d'équipement additionnelles éventuellement applicables, y compris la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région d'Ile-de-France (CGI, art. 1599 quater D) et la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (CGI, art. 1530 bis). Elle ne s'applique donc pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

C. Nécessité d'une délibération

170

L'application de l'exonération de TFPB est subordonnée à une délibération régulière et explicite de la commune ou de l'EPCI doté d'une fiscalité propre sur le territoire desquels sont implantés les établissements prétendant à l'exonération en ZoRCoMiR.

Cette délibération doit être prise avant le 1er octobre d'une année donnée pour s'appliquer à compter du 1er janvier de l'année suivante.

180

La délibération demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée par une délibération contraire.

Lorsqu'une délibération a été rapportée avant le 1er octobre de l'année N, elle cesse de produire ses effets à compter du 1er janvier de l'année N+1.

190

Le I de l'article 1639 A bis du CGI fixe le régime des délibérations que peuvent prendre les communes ou leurs groupements en faveur des dispositifs d'aides pour les activités commerciales dans les ZoRCoMiR.

200

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

210

Pour plus de précisions sur les délibérations, il convient de se reporter au BOI-IF-COLOC.

D. Taux d'exonération

220

Le taux d'exonération est fixée par une délibération de la collectivité sur le territoire de laquelle se situe une ZoRCoMiR, selon les modalités prévues au **II-C § 170 à 210**.

La collectivité délibérante peut opter pour un taux d'exonération allant de 1 % à 100 % de la base d'imposition.

Le taux doit nécessairement être un nombre entier.

230

Une collectivité peut faire évoluer son taux d'exonération à la hausse comme à la baisse, d'une année sur l'autre par une délibération prise dans les mêmes conditions qu'une délibération initiale (**II-C § 170 et suivants**). La délibération prévoyant le nouveau taux d'exonération doit ainsi être prise avant le 1er octobre de l'année N pour être applicable à compter du 1er janvier de l'année N+1.

E. Durée de l'exonération

240

L'exonération peut s'appliquer aux impositions établies au titre des années 2020 à 2023.

250

Dans ce calendrier, les années effectives d'application de l'exonération sont soumises à la délibération des collectivités, dans les conditions précisées au II-C § 170 à 210.

1. Point de départ

a. Immeubles affectés dès l'origine à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue à l'article 1464 G du CGI

260

L'exonération de TFPB court à compter du 1er janvier de l'année d'entrée en vigueur de l'exonération de CFE. L'absence de délibération pour l'exonération de CFE est sans incidence.

b. Immeubles affectés ultérieurement à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue à l'article 1464 G du CGI

270

L'exonération court à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle est intervenue cette affectation.

c. Changement d'exploitant

280

La période d'exonération s'ouvre à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la reprise d'établissement, si toutes les conditions requises sont remplies. Si le changement a lieu un 1er janvier, l'exonération court à compter de cette date.

d. Constructions nouvelles affectées dès leur achèvement à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue à l'article 1464 G du CGI

290

L'exonération court à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de l'achèvement.

e. Addition de construction

300

Sous réserve de l'affectation de l'immeuble à une activité éligible à l'exonération de CFE prévue à l' article 1464 G CGI, l'exonération, appliquée à l'addition de construction, court à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction nouvelle.

Remarque : Conformément à l'article 1406 du CGI, les règles exposées **II-E-1-e § 300 et suivants** 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 1406 du CGI, 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 temporaires de taxe foncière est subordonné à la déclaration du changement qui les motive et que 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'une addition ou construction intervenue le 1er mars 2020 et déclarée à l'administration le 1er juillet 2020, l'exonération prévue à l'article 1382 I du CGI s'appliquera à compter du 1er janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2023.

2. Fin de l'exonération / Cessation de l'exonération

310

L'exonération cesse de s'appliquer à compter du 1er janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les immeubles ne sont plus affectés à une activité commerciale répondant aux conditions de l'exonération (I-B-2 § 40 et 50) ou exercée par une entreprise répondant aux conditions de l'exonération prévue à l'article 1464 G du CGI. L'exonération des années antérieures n'est pas remise en cause.

F. Articulation des régimes d'exonération de TFPB et de CFE

320

Le plus souvent, l'exonération de TFPB coïncide avec l'exonération de CFE prévue à l'article 1464 G du CGI au bénéfice des établissements situés dans des ZoRCoMiR.

Toutefois, l'exonération de TFPB peut s'appliquer indépendamment de l'exonération de CFE dans les cas suivant :

- le redevable de la CFE est exonéré en application d'une autre disposition législative (par exemple, l'exonération prévue à l'article 1464 I du CGI en faveur des librairies indépendantes de référence) ;

- le redevable de la CFE n'est pas exonéré parce qu'il n'a pas respecté ses obligations déclaratives au regard de la CFE ou parce que les collectivités locales n'ont pas délibéré dans le sens de l'instauration de l'exonération de CFE mais ont délibéré pour instaurer l'exonération de TFPB dans les ZoRCoMiR.

De même, l'établissement peut bénéficier de l'exonération de CFE sans pour autant que le redevable de la TFPB ne soit exonéré. Tel est le cas lorsque le redevable de la TFPB n'a pas respecté ses obligations déclaratives ou lorsque les collectivités locales n'ont pas délibéré dans le sens de l'instauration de l'exonération de TFPB mais ont délibéré pour instaurer l'exonération de CFE dans les ZoRCoMiR.

III. Articulation des différents régimes d'exonération de TFPB

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

330

Aux termes des II et III de l'article 1383 du CGI, les constructions nouvelles, additions de construction et les reconstructions portant sur des locaux non affectés à l'habitation et l'affectation de terrains à des usages commerciaux ou industriels ouvrent droit, pour la part revenant à la commune, à une exonération de TFPB à hauteur de 40 % de la base imposable durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

Lorsqu'un immeuble remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération prévue aux II et III de l'article 1383 du CGI et de celle applicable dans les ZoRCoMiR, 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 1382 I du CGI, pour les parts communale et intercommunale à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de l'immeuble ou de la nouvelle affectation des terrains.

340

Dans le cas où une commune ou un EPCI n'a pas délibéré dans le sens d'une instauration totale de l'exonération prévue par l'article 1382 I du CGI, l'exonération de deux ans de l'article 1383 du CGI s'applique à la part de TFPB perçue par cette collectivité.

B. Autres exonérations

350

Lorsqu'un immeuble remplit les conditions pour bénéficier de l'une des exonérations prévues à l'article 1383 A du CGI, à l'article 1383 C ter du CGI, à l'article 1383 D du CGI, à l'article 1383 F du CGI, à l' article 1383 H du CGI, à l'article 1383 İ du CGI, à l'article 1383 J du CGI ou à l'article 1388 quinquies du CGI et de celle prévue à l'article 1382 I du CGI, le contribuable doit opter pour l'un ou l'autre de ces régimes avant le 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est sollicitée.

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

La demande du bénéfice de l'exonération dans les conditions prévues au V § 390 à 420 vaut option.

360

Il est précisé que l'option pour l'exonération prévue à l'article 1382 I du CGI peut intervenir y compris lorsqu'une exonération au titre des régimes mentionnés au **III-B § 350** est en cours. Dans cette hypothèse, le redevable qui opte pour l'ouverture d'une période d'exonération en application des dispositions de l'article 1382 I du CGI renonce au bénéfice de l'exonération initiale pour la période restant à courir.

A défaut d'option, le redevable continue de bénéficier de l'application du régime dont il bénéficiait avant l'institution de l'exonération prévue à l'article 1382 I du CGI.

370

Enfin, l'exonération de l'article 1382 I du CGI prévaut également sur l'exonération de certaines installations antipollution que les collectivités territoriales et leurs EPCI dotés d'une fiscalité propre peuvent accorder en application de l'article 1518 A du CGI.

IV. Respect des règles de cumul d'aide

380

Le bénéfice de l'exonération est subordonné 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.

V. Obligations déclaratives

390

Pour bénéficier des exonérations, le propriétaire (ou le redevable légal de la taxe) doit souscrire une déclaration sur un imprimé établi par l'administration n° 6770-SD (CERFA n° 16088), accessible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr.

Cet imprimé comporte un volet détachable réservé à l'occupant pour qu'il établisse une déclaration sur l'honneur attestant que l'entreprise dont il dépend remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération de CFE prévue à l'article 1464 G du CGI. L'occupant, après l'avoir complété, communique ce volet au redevable légal de la taxe.

Le redevable légal de la taxe transmet le document au service des impôts territorialement compétent.

400

La déclaration doit être souscrite avant le 1er janvier de l'année au titre de laquelle les exonérations s'appliquent.

À défaut de souscription de la déclaration dans ce délai, les exonérations ne sont pas accordées au titre de l'année concernée. Toutefois, le non-respect des obligations déclaratives au titre d'une année ne fait pas obstacle au bénéfice des régimes de faveur au titre des années suivantes.

410

Seront portés à la connaissance du service des impôts territorialement compétent par l'intermédiaire d'un imprimé déclaratif établi par l'administration, 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 ;

- les extensions d'établissement.

420

Pour ces changements, la déclaration doit être souscrite avant le 1er janvier de l'année qui suit celle de leur réalisation.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 20/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/12998-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-10-16-100-20210707