

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

IF-Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Abattements spéciaux- Logements affectés exclusivement à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis

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 2 : Logements affectés exclusivement à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis

Sommaire :

- I. Champ d'application. Locaux concernés
 - A. Conditions tenant à l'affectation du logement
 - 1. Qualité de la personne occupant le logement
 - a. Salariés agricoles saisonniers
 - b. Apprentis définis à l'article L6211-1 du code du travail
 - 2. Caractère exclusif de l'affectation
 - B. Condition tenant aux caractéristiques du logement
 - 1. Hébergement des salariés agricoles
 - 2. Hébergement des apprentis
- II. Modalités d'application
 - A. Principe
 - B. Exemple
- III. Obligations déclaratives

1

Conformément aux [articles 1388 et 1409 du code général des impôts](#), la valeur locative cadastrale servant de base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la taxe d'habitation des locaux d'habitation est déterminée selon les règles prévues aux [articles 1494 à 1508 et 1516 à 1518 A du même code](#) et est diminuée :

- pour l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties, de 50 % de son montant ;
- pour l'imposition à la taxe d'habitation des locaux affectés à l'habitation principale, des abattements obligatoires pour charges de famille et des abattements facultatifs à la base.

10

Les II et III de l'article 98 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, codifiés respectivement sous les articles 1388 quater du code général des impôts et 1411 bis du même code, ont institué une réduction de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la valeur locative servant d'assiette à la taxe d'habitation pour les locaux affectés exclusivement à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis.

20

Cette réduction de base est proportionnelle à la durée pendant laquelle les locaux destinés exclusivement à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis sont restés vacants au cours de l'année précédant celle de l'imposition.

30

Les dispositions des articles 1388 quater et 1411 bis du code général des impôts se sont appliquées à compter des impositions établies au titre de 2006.

I. Champ d'application. Locaux concernés

40

Les dispositions prévues aux articles 1388 quater et 1411 bis du code général des impôts sont applicables aux locaux affectés exclusivement à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis et qui répondent à des normes d'hygiène et de salubrité.

A. Conditions tenant à l'affectation du logement

1. Qualité de la personne occupant le logement

50

Les locaux doivent être exclusivement occupés par des salariés agricoles saisonniers, et des apprentis au sens de l'article L6211-1 du code du travail

a. Salariés agricoles saisonniers

60

Les salariés agricoles saisonniers s'entendent des salariés agricoles titulaires d'un contrat de travail à caractère saisonnier.

70

Le contrat de travail à caractère saisonnier est un contrat de travail à durée déterminée qui peut ne pas comporter de date précise d'échéance. Il doit néanmoins préciser qu'il est conclu pour la durée de la saison et mentionner une durée minimale d'emploi. Le contrat de travail à caractère saisonnier peut comporter une clause de reconduction pour la saison suivante.

80

En outre, les salariés agricoles saisonniers ne doivent être ni le propriétaire du logement, ni son conjoint, ni des membres du foyer fiscal, ascendants ou descendants de l'exploitant agricole.

b. Apprentis définis à l'article L6211-1 du code du travail

90

Aux termes de l'[article L6211-1 du code du travail](#), l'apprentissage a pour objet de donner à des jeunes travailleurs, ayant satisfait à l'obligation scolaire, une formation générale, théorique et pratique, en vue de l'obtention d'une qualification professionnelle sanctionnée par un diplôme ou un titre à finalité professionnelle enregistré au répertoire national des certifications professionnelles.

100

Le contrat d'apprentissage est un contrat de travail de type particulier par lequel un employeur s'engage, outre le versement d'un salaire, à assurer à un jeune travailleur une formation professionnelle complète, dispensée pour partie en entreprise et pour partie en centre de formation d'apprentis ou section d'apprentissage. L'apprenti s'oblige, en retour, en vue de sa formation, à travailler pour cet employeur, pendant la durée du contrat, et à suivre la formation dispensée en centre de formation d'apprentis ou section d'apprentissage et en entreprise.

110

Observations :

La condition relative à la qualité de l'occupant du logement est satisfaite si le salarié agricole saisonnier ou l'apprenti occupe le logement avec son conjoint ou la personne avec qui il vit habituellement et les membres de son foyer fiscal. De même, il n'est pas fait obstacle au bénéfice des dispositions prévues aux [articles 1388 quater et 1411 bis du code général des impôts](#) si le logement est occupé alternativement par plusieurs salariés agricoles saisonniers ou par plusieurs apprentis, sous réserve de respecter les conditions visées ci-après.

2. Caractère exclusif de l'affectation

120

L'affectation des logements à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et à des apprentis doit être exclusive.

130

Les logements doivent donc rester vacants en dehors des périodes d'utilisation par les personnes mentionnées ci-avant.

140

Si en dehors de ces périodes d'utilisation, le logement est occupé dans des conditions normales (location à des touristes, utilisation par l'exploitant agricole ou l'employeur...), la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties et la valeur locative servant d'assiette à la taxe d'habitation restent fixées dans les conditions de droit commun.

150

La condition de l'affectation exclusive des logements à l'hébergement des salariés agricoles et des apprentis doit être satisfaite tant au 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'imposition est établie que l'année précédant celle de l'imposition.

B. Condition tenant aux caractéristiques du logement

160

Les locaux concernés doivent satisfaire aux conditions de confort et de salubrité prévues :

- à l'[article L. 716-1 du code rural et de la pêche maritime](#) pour les locaux affectés à l'hébergement des salariés saisonniers agricoles ;
- à l'[article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) pour les locaux affectés à l'hébergement des apprentis.

1. Hébergement des salariés agricoles

170

L'hébergement des salariés agricoles saisonniers doit répondre aux conditions prévues aux [articles R. 716-1 à R. 716-16 du code rural et de la pêche maritime](#).

180

Les logements doivent être en bon état d'entretien et doivent notamment être protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

190

La surface habitable du logement ne peut être inférieure à quatorze mètres carrés pour le premier occupant, majorée de sept mètres carrés par occupant supplémentaire (conjoint, enfants à charge) en cas d'hébergement en logement individuel.

200

En cas d'hébergement en logement collectif, les pièces destinées au sommeil peuvent recevoir au maximum six travailleurs et leurs superficies ne peuvent être inférieures à neuf mètres carrés pour le premier occupant et à sept mètres carrés par occupant supplémentaire. Les lits ne peuvent pas être superposés.

2. Hébergement des apprentis

210

Pour les locaux affectés à l'hébergement des apprentis, et en vertu de l'article 6 de la [loi n° 89-462 précitée](#), le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

220

Ces conditions sont précisées dans le [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'[article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

230

La surface habitable de la pièce principale du logement doit notamment être égale au moins à neuf mètres carrés.

II. Modalités d'application

240

Aux termes des [articles 1388 quater et 1411 bis du code général des impôts](#), la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties et la valeur locative servant d'assiette à la taxe d'habitation des locaux visés au **titre I du présent document** sont calculées au prorata de la durée d'utilisation de ces locaux pour l'hébergement des salariés agricoles saisonniers et des apprentis l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie.

A. Principe

250

La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties et la valeur locative servant d'assiette à la taxe d'habitation sont corrigées d'un prorata déterminé en effectuant le rapport entre :

- d'une part, le nombre de jours d'occupation du logement par les salariés et apprentis l'année précédant celle de l'imposition. Le décompte est journalier et il n'est pas nécessaire que les périodes d'utilisation soient consécutives ;
- et d'autre part, le nombre total de jours de cette même année.

260

Le prorata est donc égal au rapport suivant :

Nombre de jours d'utilisation du local pour l'hébergement des salariés et des apprentis au titre de N-1 x
100

/ Nombre total de jours de l'année N-1

270

Pour la taxe foncière sur les propriétés bâties, ce prorata s'applique au revenu cadastral défini à l'[article 1388 du code général des impôts](#), soit à la valeur locative cadastrale actualisée et revalorisée réduite de l'abattement de droit de 50 %.

280

Pour la taxe d'habitation ce prorata s'applique à la valeur locative des habitations et de leurs dépendances, actualisée et revalorisée.

290

Il est précisé que le revenu cadastral obtenu après application du prorata est arrondi à l'euro le plus proche. Il en est de même pour la valeur locative servant de base à la taxe d'habitation.

B. Exemple

300

Soit au 1er janvier N un logement affecté exclusivement à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers.

La valeur locative en N avant correction est de 2 000 €, soit un revenu cadastral de 1 000 €.

Au titre de N-1, ce logement a été destiné à l'hébergement des salariés agricoles saisonniers pendant les périodes suivantes : du 01/05/N-1 au 15/07/N-1 et du 01/09/N-1 au 30/09/N-1. Ce

logement est resté vacant le reste de l'année N-1.

La durée d'utilisation en N-1 du logement par les salariés agricoles est de : $31 + 30 + 15 + 30 = 106$ jours.

Le prorata applicable au titre de N est de 29,04 % ($106 \times 100/365$).

Ainsi, la base d'imposition à retenir au titre de N est la suivante :

- pour la taxe foncière sur les propriétés bâties : $1\ 000 \times 29,04\ \% = 290\ \text{€}$;
- pour la taxe d'habitation : $2\ 000 \times 29,04\ \% = 581\ \text{€}$.

III. Obligations déclaratives

310

Le bénéfice des dispositions prévues aux [articles 1388 quater](#) et [1411 bis du code général des impôts](#) est subordonné à la production par le propriétaire d'une déclaration conforme au modèle établi par l'administration, comportant tous les éléments d'identification des biens.

320

Cette déclaration doit être adressée au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de chaque année.

330

Elle doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux à l'hébergement de travailleurs saisonniers et d'apprentis et de la durée de leur utilisation à ce titre l'année précédant celle de l'imposition.

340

Peuvent notamment être fournies une copie des contrats de travail et une copie des contrats de baux.

350

Lorsque les locaux sont pris à bail par l'exploitant agricole, cette déclaration doit être cosignée par le preneur.

360

Lorsque la déclaration est souscrite hors délai ou n'est pas déposée, la valeur locative des locaux reste déterminée conformément aux [articles 1388](#) et [1409 du code général des impôts](#).