

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-40-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 07/06/2017

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Base d'imposition –
Abattements spéciaux- Immeubles rattachés à un établissement situé
dans une zone franche d'activité dans les départements de la
Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion**

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 : Immeubles rattachés à un établissement situé dans une zone franche d'activité dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion

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

a. Cas général

b. Cas particulier des immeubles situés dans les îles des Saintes, à Marie-Galante et à La Désirade

B. Point de départ

1. Changement d'exploitant

2. Immeuble affecté au 1er janvier 2009 à une activité éligible à l'abattement de TP prévu à l'article 1466 F du CGI

3. Immeuble existant au 1er janvier 2009 et affecté après cette date à une activité éligible à l'abattement de TP ou de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI

4. Constructions nouvelles achevées après le 1er janvier 2009 et affectées dès leur achèvement à une activité éligible à l'abattement de TP ou de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI

5. Addition de construction

C. Cessation anticipée de l'abattement

III. Articulation de l'abattement 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

1. Principes

2. Délai d'exercice d'option (cas général)

3. Cas des immeubles existant au 1er janvier 2009

IV. Obligations déclaratives

1

La loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer a instauré le régime des zones franches d'activités (ZFA). Ce régime s'applique aux entreprises auxquelles sont rattachés des établissements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique ou à La Réunion, qui emploient moins de 250 salariés, dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 50 millions d'euros, qui relèvent soit d'un régime réel d'imposition, soit de l'un des régimes définis aux articles 50-0 et 102 ter du CGI et dont l'activité principale est exercée dans des secteurs limitativement énumérés par la loi.

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

10

Conformément aux dispositions de l'article 1388 quinquies du code général des impôts (article 5 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer), pour les impositions établies au titre des années 2009 à 2018, sauf délibération contraire de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des immeubles ou parties d'immeubles rattachés entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2018 à un établissement réunissant les conditions requises pour bénéficier de l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI fait l'objet d'un abattement dégressif lorsqu'ils sont situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique ou à La Réunion.

20

L'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu à l'article 1388 quinquies du CGI est applicable aux contribuables qui exploitent des établissements au 1er janvier 2009 dans les ZFA ou qui y réalisent des créations ou des extensions d'établissements ou y détiennent des immeubles à compter de cette même date et jusqu'au 31 décembre 2018 inclus.

30

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

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

40

Dès lors qu'un établissement remplit les conditions prévues par l'[article 1466 F du CGI](#), les immeubles qui lui sont rattachés sont susceptibles de bénéficier de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu à l'[article 1388 quinquiés du CGI](#).

50

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 taxe professionnelle (TP) ou de contribution foncière des entreprises (CFE) n'est pas exigé pour l'application de l'abattement temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties.

60

Ainsi, sont sans incidence pour l'application effective de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu par l'[article 1388 quinquiés du CGI](#) :

- la suppression par délibération de l'abattement de TP ou de CFE prévu à l'[article 1466 F du CGI](#) ;
- ou l'absence d'option pour le dispositif pour l'abattement prévu à l'[article 1466 F du CGI](#).

70

L'abattement prévu à l'[article 1388 quinquiés du CGI](#) s'applique aux immeubles rattachés au 1er janvier 2009 ou après le 1er janvier 2009 à un établissement implanté dans une ZFA et réunissant les conditions requises pour bénéficier de l'abattement prévu à l'[article 1466 F du CGI](#).

80

L'affectation postérieurement au 1er 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 (ex : un immeuble à usage d'habitation transformé en immeuble à usage professionnel au cours de l'année ou un immeuble vacant au 1er janvier 2009 et affecté après cette date à un usage professionnel).

90

Les changements d'exploitants n'ouvrent pas droit en tant que tels à l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu par l'[article 1388 quinquiés du CGI](#).

Cependant, en cas de changement d'exploitant au cours de la période durant laquelle l'abattement s'applique, si les autres conditions prévues par cet article demeurent par ailleurs remplies, le bénéfice de cet abattement n'est pas remis en cause mais est maintenu pour la durée de la période d'application restant à courir (cf. soit jusqu'au 31 décembre 2018 inclus) et dans les conditions prévues lorsque l'activité était exercée par le précédent exploitant.

100

Dans le cas où l'abattement prévu par l'[article 1388 quinquiés du CGI](#) s'applique sur un immeuble donné en location, le bailleur doit déduire du loyer le montant correspondant à l'avantage fiscal obtenu.

II. Modalités d'application de l'abattement

A. Montant de l'abattement

110

L'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique de manière dégressive au titre des années d'imposition 2009 à 2018.

120

Le taux de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties est :

- majoré lorsque les immeubles sont rattachés à des établissements susceptibles de bénéficier du taux majoré de TP ou de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI ;
- et « super majoré » lorsque, les immeubles sont rattachés à un établissement susceptible de bénéficier du taux majoré de TP ou de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI et sont situés dans les Iles des Saintes, à Marie-Galante et à la Désirade.

1. Abattement de droit commun

130

Le taux de cet abattement est fixé à 50 % au titre de chacune des années d'imposition 2009 à 2015, 40 % au titre de l'année d'imposition 2016, 35 % au titre de l'année d'imposition 2017 et 30 % au titre de l'année d'imposition 2018.

2. Abattement majoré

140

Le taux de l'abattement est majoré, voire « super majoré », lorsque les immeubles sont rattachés à des établissements susceptibles de bénéficier du taux majoré de TP ou de CFE.

a. Cas général

150

Le taux de l'abattement majoré est fixé à 80 % pour chacune des années d'imposition établies au titre de 2009 à 2015, 70 % au titre de l'année d'imposition 2016, 60 % au titre de l'année d'imposition 2017 et 50 % au titre de l'année d'imposition 2018.

b. Cas particulier des immeubles situés dans les îles des Saintes, à Marie-Galante et à La Désirade

160

Par dérogation aux précisions ci-dessus (cf. **n° 150**), le taux de l'abattement est « super majoré », c'est-à-dire fixé à 100 % en faveur des immeubles situés au 1er janvier de l'année d'imposition dans les îles des Saintes, à Marie-Galante et à la Désirade de 2009 à 2011.

Le tableau en annexe récapitule les différents taux applicables.

B. Point de départ

1. Changement d'exploitant

170

En cas de changement d'exploitant intervenu au cours de la période d'application de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#), le bénéfice de celui-ci est maintenu pour la durée restant à courir si le nouvel exploitant réunit les conditions requises.

2. Immeuble affecté au 1er janvier 2009 à une activité éligible à l'abattement de TP prévu à l'article 1466 F du CGI

180

L'abattement s'applique à compter du 1er janvier 2009.

3. Immeuble existant au 1er janvier 2009 et affecté après cette date à une activité éligible à l'abattement de TP ou de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI

190

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

Exemples :

- un immeuble d'habitation affecté à un usage professionnel courant 2009 a bénéficié de l'abattement à compter du 1er janvier 2010 ;
- un immeuble vacant au 1er 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 taxe foncière sur les propriétés bâties à compter du 1er janvier 2011.

4. Constructions nouvelles achevées après le 1er janvier 2009 et affectées dès leur achèvement à une activité éligible à l'abattement de TP ou de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI

200

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

5. Addition de construction

210

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

220

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 pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

230

Exemple :

Dans le cas d'un changement d'affectation (logement transformé en local professionnel) intervenu le 1er mars 2011 et déclaré à l'administration le 1er juillet 2011, l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquiés du CGI](#) ne s'appliquera qu'à compter du 1er janvier 2013.

C. Cessation anticipée de l'abattement

240

L'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu par l'[article 1388 quinquiés du CGI](#) cesse de s'appliquer :

- à compter du 1er 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 de TP ou de CFE prévu à l'[article 1466 F du CGI](#) ;

- et au plus tard à compter des impositions établies au titre de 2019.

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

III. Articulation de l'abattement 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

250

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 même code](#), ce dernier prévaut sur l'application de l'exonération prévue à l'[article 1383](#) précité. Les constructions ou terrains bénéficient donc d'un abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties, 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.

260

Dans le cas où un département (cf. ou une région pour la seule année 2009) s'est opposé à l'application de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#), l'exonération de deux ans de l'[article 1383](#) du même code s'applique à la part de taxe foncière sur les propriétés bâties perçue par cette collectivité.

270

Si un immeuble a bénéficié en 2008 de la première année d'exonération prévue à l'[article 1383 du CGI](#) et a rempli les conditions pour bénéficier dès 2009 de l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies](#) du même code, il a bénéficié de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties au titre de l'[article 1388 quinquies](#) précité, à compter de 2009.

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

1. Principes

280

Lorsqu'un immeuble remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération prévue aux articles [1383 A du CGI](#) (entreprises nouvelles, reprise d'entreprises en difficulté, créations et reprises d'entreprises de moins de dix salariés dans les zones de revitalisation rurale), [1383 B](#), [C](#) et [C bis](#) (zones franches urbaines), [1383 D](#) (jeunes entreprises innovantes), [1383 E bis](#) (résidences de tourisme en ZRR), [1383 F](#) (pôles de compétitivité), [1383 I](#) (zones de restructuration de la défense) et de l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies du même code](#), le contribuable peut opter pour l'un ou l'autre de ces régimes avant le 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération ou l'abattement prend effet.

A défaut d'option pour l'un de ces régimes, c'est l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#) qui s'applique.

290

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

2. Délai d'exercice d'option (cas général)

300

L'option pour l'[article 1388 quinquies](#) du CGI doit être exercée avant le 1er janvier de l'année au titre de laquelle le présent régime prend effet.

3. Cas des immeubles existant au 1er janvier 2009

310

Lorsqu'un immeuble était susceptible de bénéficier au 1er janvier 2009 d'une exonération ou d'un abattement prévu par l'un des articles précités (cf. [n° 280](#)) et remplissait à cette date les conditions requises pour bénéficier de l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#), le contribuable pouvait opter pour l'application de l'abattement prévu par l'[article 1388 quinquies](#) précité et ce, avant le 28 juillet 2009.

A défaut d'option, le contribuable bénéficie au terme de l'application de celui de ces régimes dont il bénéficie au 1er janvier 2009, de l'abattement prévu par l'[article 1388 quinquies du CGI](#), pour la période restant à courir, le taux applicable étant fonction de l'année et des conditions satisfaites.

320

Les entreprises qui répondent aux conditions fixées par la loi et qui n'ont pas opté dans ce délai peuvent solliciter l'application de l'abattement, le cas échéant au taux majoré, de taxe foncière sur les propriétés bâties au titre de l'année 2009.

Cette demande devait être déposée au plus tard le 31 décembre 2010 auprès du service des impôts fonciers ou du pôle d'évaluation des locaux professionnels, accompagnée de tous les justificatifs nécessaires permettant à l'entreprise d'attester qu'elle répond effectivement aux critères fixés par la loi.

IV. Obligations déclaratives

330

Pour bénéficier de l'abattement, le propriétaire (ou le redevable légal de la taxe) doit adresser avant le 1er 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.

340

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 TP ou de CFE prévu à l'[article 1466 F du CGI](#).

350

Les divers changements susceptibles de remettre en cause ou 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'établissements

seront portés à la connaissance du service des impôts fonciers territorialement compétent, avant le 1er janvier qui suit la réalisation du changement.

360

Les propriétaires susceptibles de bénéficier de l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#) au titre de 2009 pouvaient solliciter son application en déposant leur demande au plus tard le 31 décembre 2010 auprès du service des impôts foncier ou du pôle d'évaluation des locaux professionnels du lieu de situation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble, accompagnée de tous les justificatifs nécessaires attestant qu'ils répondent effectivement aux critères fixés par la loi. Sont donc notamment visés les propriétaires qui n'étaient pas susceptibles de bénéficier au 1er janvier 2009 d'une exonération ou d'un abattement prévu par l'un des articles précités au **n° 280**.