

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-40-07/06/2017

Date de publication : 07/06/2017

Date de fin de publication : 26/06/2019

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

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 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 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 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 1^{er} janvier 2009

IV. Obligations déclaratives

V. Respect des règles communautaires de cumul d'aides

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 actuellement aux entreprises :

- auxquelles sont rattachés des établissements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte 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 à l'article 50-0 du code général des impôts (CGI) et à l'article 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 CGI, pour les impositions établies au titre des années 2009 à 2020, 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 (TFPB) des immeubles ou parties d'immeubles rattachés entre le 1^{er} 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, à Mayotte ou à La Réunion.

Remarque : L'article 124 de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer a gelé la dégressivité des taux d'abattement en maintenant les taux applicables en 2016 et prorogé l'application du dispositif d'abattement de TFPB jusqu'en 2020. Néanmoins, ce gel des taux et cette prorogation de l'abattement jusqu'en 2020 ne concernent que les immeubles rattachés avant le 1^{er} janvier 2019 à un établissement réunissant les conditions requises

pour bénéficier de l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI. Les immeubles rattachés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2020 ne pourront donc pas prétendre à l'abattement de TFPB.

20

L'abattement de TFPB prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#) est applicable aux contribuables qui exploitent des établissements au 1^{er} 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 TFPB prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#).

Pour plus de précisions sur les conditions requises pour bénéficier de l'exonération de CFE prévue à l'article 1466 F du CGI, il convient de se reporter au [BOI-IF-CFE-10-30-60-70](#).

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 cotisation foncière des entreprises (CFE) n'est pas exigé pour l'application de l'abattement temporaire de TFPB.

60

Ainsi, sont sans incidence pour l'application effective de l'abattement de TFPB :

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

70

L'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#) s'applique aux immeubles rattachés au 1^{er} janvier 2009 ou après le 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 TFPB prévu par l'[article 1388 quinquies 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 (soit jusqu'au 31 décembre 2020 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 quinquies 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 TFPB s'applique de manière dégressive au titre des années d'imposition 2009 à 2020.

120

Le taux de l'abattement de TFPB est :

- majoré lorsque les immeubles sont rattachés à des établissements susceptibles de bénéficier du taux majoré 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 CFE prévu à l'article 1466 F du CGI et sont situés dans les îles 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 et à 40 % au titre de chacune des années d'imposition 2016 à 2020.

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 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 et à 70 % pour chacune des années d'imposition établies au titre de 2016 à 2020.

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

160

Par dérogation aux précisions apportées au **II-A-2-a § 150**, le taux de l'abattement est « super majoré », c'est-à-dire fixé à 100 % en faveur des immeubles situés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition dans les îles des Saintes, à Marie-Galante et à la Désirade de 2009 à 2011.

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 TFPB 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 1^{er} janvier 2009 à une activité éligible à l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI

180

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

3. Immeuble existant au 1^{er} janvier 2009 et affecté après cette date à une activité éligible à l'abattement prévu à l'article 1466 F du CGI

190

L'abattement s'applique 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 2009 a bénéficié de l'abattement à compter du 1^{er} janvier 2010 ;

Exemple 2 : Un immeuble vacant au 1^{er} 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 TFPB à compter du 1^{er} janvier 2011.

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

200

L'abattement s'appliquera à compter du 1^{er} 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 CFE prévu à l'[article 1466 F du CGI](#), l'abattement, appliqué à l'addition de construction, s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction nouvelle.

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. Ainsi, dans le cas d'un changement d'affectation (logement transformé en local professionnel) intervenu le 1^{er} mars 2016 et déclaré à l'administration le 1^{er} juillet 2016, l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquièmes du CGI](#) ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} janvier 2018.

(220 à 230)

C. Cessation anticipée de l'abattement

240

L'abattement de TFPB cesse de s'appliquer :

- à compter du 1^{er} 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 CFE prévu à l'[article 1466 F du CGI](#) ;
- et au plus tard à compter des impositions établies au titre de 2021.

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 quinquiés du CGI](#), ce dernier prévaut sur l'application de l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI. Les constructions ou terrains bénéficient donc d'un abattement de TFPB, au titre de l'article 1388 quinquiés 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 (ou une région pour la seule année 2009) s'est opposé à l'application de l'abattement de TFPB prévu à l'[article 1388 quinquiés du CGI](#), l'exonération de deux ans de l'[article 1383 du CGI](#) s'applique à la part de TFPB 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 quinquiés du CGI](#), il a bénéficié de l'abattement de TFPB au titre de l'article 1388 quinquiés du CGI, 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'une des exonérations prévues :

- à l'[article 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) ;

- à l'article 1383 B du CGI, à l'article 1383 C du CGI et à l'article 1383 C bis du CGI (zones franches urbaines-territoires entrepreneurs) ;
- à l'article 1383 C ter du CGI (quartiers prioritaires de la ville) ;
- à l'article 1383 D du CGI (jeunes entreprises innovantes) ;
- à l'article 1383 E bis du CGI (résidences de tourisme en ZRR) ;
- à l'article 1383 I du CGI (zones de restructuration de la défense),

et de l'abattement prévu à l'article 1388 quinquies du CGI, 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 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle le présent régime prend effet.

3. Cas des immeubles existant au 1^{er} janvier 2009

310

Lorsqu'un immeuble était susceptible de bénéficier au 1^{er} janvier 2009 d'une exonération ou d'un abattement prévu par l'un des articles cités au **III-B-1 § 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 du CGI 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 1^{er} 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)

IV. Obligations déclaratives

330

Pour bénéficier de l'abattement, le propriétaire (ou le redevable légal de la taxe) doit adresser avant le 1^{er} 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 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2009 d'une exonération ou d'un abattement prévu par l'un des articles cités au [III-B-1 § 280](#).

V. Respect des règles communautaires de cumul d'aides

370

A compter du 1^{er} juillet 2014, le bénéfice de l'abattement prévu à l'[article 1388 quinquies du CGI](#) est subordonné au respect du [règlement \(UE\) n° 651/2014 de la Commission](#) du 17 juin 2014 déclarant

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-40-07/06/2017

Date de publication : 07/06/2017

Date de fin de publication : 26/06/2019

[certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité.](#)