RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-40-26/06/2019
Date de publication : 26/06/2019
Date de fin de publication : 10/08/2022

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

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
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 1er 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.

L'article 19 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 rénove le régime des ZFA prévu à l'article 44 quaterdecies du CGI en créant des zones franches d'activité "nouvelle génération" (ZFANG) dont les modalités d'application, en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), sont commentées au BOI-IF-TFB-20-30-45. Ce nouveau dispositif s'applique aux impositions de TFPB dues à compter de 2019.

Le C du II de l'article 19 précité prévoit toutefois que l'article 1388 quinquies du CGI reste applicable dans les conditions prévues antérieurement à la réforme, aux impositions de TFPB, dues au titre de 2019 et 2020 :

- pour les immeubles et parties d'immeubles déjà éligibles à l'abattement au titre de 2018 et rattachés à une entreprise ayant pour activité principale la comptabilité, le conseil aux entreprises, l'ingénierie ou les études techniques à destination des entreprises ;

- pour les immeubles et parties d'immeubles déjà éligibles à l'abattement au titre de 2018 et rattachés à des exploitations situées dans les îles des Saintes, à Marie-Galante, à La Désirade et dans les communes de La Réunion définies par l'article 2 du décret n° 78-690 du 23 juin 1978 portant création d'une zone spéciale d'action rurale dans le département de La Réunion ;

- pour les immeubles et parties d'immeubles déjà éligibles à l'abattement au titre de 2018 et situées dans des communes de Guadeloupe et de Martinique, dont la liste est fixée par décret et qui satisfont cumulativement aux critères mentionnés au 2° du III de l'article 1466 F du CGI dans sa version applicable au 31 décembre 2018 (bénéfice du taux majoré) ;

- pour les immeubles et parties d'immeubles déjà éligibles à l'abattement au titre de 2018 et situées en Guadeloupe, en Martinique ou à La Réunion lorsque ces établissements appartiennent à une entreprise qui a signé avec un organisme de recherche ou une université une convention portant sur un programme de recherche dans le cadre d'un projet de développement de ces territoires, tel qu'il est prévu au 4° du III de l'article 44 quaterdecies du CGI dans sa version applicable au 31 décembre 2018 (bénéfice du taux majoré).

Les dispositions du présent document restent donc applicables, pour les impositions de TFPB dues au titre de 2019 et de 2020, pour les immeubles ou parties d'immeubles mentionnés ci-dessus.

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 (EPCI) 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 TFPB 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, 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 et portant autres dispositions en matière sociale et économique 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 1er 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 1er 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 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.

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 cotisation foncière des entreprises (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 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 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 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)

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 (BOI-IF-CFE-10-30-60-70).

1. Abattement de droit commun

130

Le taux de cet abattement est fixé à 40 % au titre de chacune des années d'imposition 2016 à 2020.

2. Abattement majoré

140

Le taux de l'abattement est majoré lorsque les immeubles sont rattachés à des établissements susceptibles de bénéficier du taux majoré de CFE.

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.

(160)

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 1er 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 1er janvier 2009.

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

190

L'abattement s'applique à compter du 1er 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 1er janvier 2010 ;

Exemple 2 : 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 TFPB 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 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 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.

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 1er mars 2016 et déclaré à l'administration le 1er juillet 2016, l'abattement prévu à l'article 1388 quinquies du CGI ne s'appliquera qu'à compter du 1er janvier 2018.

(220 à 230)

C. Cessation anticipée de l'abattement

240

L'abattement de TFPB 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 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 quinquies 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 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 s'est opposé à l'application de l'abattement de TFPB prévu à l'article 1388 quinquies 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)

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 onze 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 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération ou l'abattement prend effet.

À défaut d'option pour l'un de ces régimes, l'abattement prévu à l'article 1388 quinquies du CGI 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 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.

À 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)

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 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 seront portés à la connaissance du service des impôts fonciers territorialement compétent, avant le 1er janvier qui suit la réalisation du changement. Il peut s'agir :

- du changement d'activité principale de l'établissement ;

- du changement d'exploitant de l'entreprise ou de l'établissement ;

- de la création d'établissement ou d'entreprise ;

- des extensions d'établissements.

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 cités au III-B-1 § 280.

V. Respect des règles communautaires de cumul d'aides

370

À compter du 1er 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 certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité (RGEC).

Les abattements octroyés à compter du 1er juillet 2014 sont donc soumis au plafonnement mentionné au II-D § 355 du BOI-BIC-CHAMP-80-10-80