



PSLA

**COMPENSATION
POUR LA COMMUNE
DE
L'EXONERATION de TFPB**

CODE GENERAL DES IMPÔTS

Livre premier : assiette et liquidation de l'impôt

Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes

Titre premier : Impositions communales

Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Section II : Taxes foncières

I : Taxe foncière sur les propriétés bâties

C : Exonérations temporaires

2 : Exonérations supérieures à 2 ans

3° : Constructions financées au moyen des prêts aidés par l'État

Article 1384 A

Modifié par LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 - art. 8 (V)

Modifié par Ordonnance n°2013-837 du 19 septembre 2013 - art. 16 (V)

I. Les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat, prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

L'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code, et qu'ils bénéficient des dispositions des 2 ou 10 du I de l'article 278 sexies ou des dispositions du II du même article pour les logements mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions mentionnées au 10 du I de l'article 278 sexies, le taux de 50 % est ramené à 30 %. En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte et à La Réunion, l'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions financées dans les conditions prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 du code de la construction et de l'habitation, la condition de financement s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'Etat, L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des subventions ou prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Toutefois, la durée de l'exonération est ramenée à dix ans pour les logements en accession à la propriété pour la réalisation desquels aucune demande de prêt n'a été déposée avant le 31 décembre 1983.

Cette exonération ne s'applique pas aux logements financés au moyen de l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue par l'article R. 317-1 du code de la construction et de l'habitation.

I bis. Pour les constructions de logements visées au deuxième alinéa du I et pour lesquelles l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1er janvier 2002, la durée de l'exonération est portée à vingt ans lorsque ces constructions satisfont à au moins quatre des cinq critères de qualité environnementale suivants :

a. modalités de conception, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement ;

- b. modalités de réalisation, notamment gestion des déchets du chantier ;
- c. performance énergétique et acoustique ;
- d. utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables ;
- e. maîtrise des fluides.

Pour bénéficier de cette durée d'exonération, le redevable de la taxe doit joindre à la déclaration prévue par l'article 1406 un certificat établi au niveau départemental par l'administration chargée de l'équipement constatant le respect des critères de qualité environnementale de la construction.

La définition technique de ces critères, le contenu ainsi que les modalités de délivrance du certificat sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

I ter.-Pour les constructions de logements mentionnées au deuxième alinéa du I, la durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans, lorsqu'elles bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2014.

La durée d'exonération mentionnée au I bis est portée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2014.

I quater.-Sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement les constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale appartenant à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % par des subventions versées au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction et qu'elles bénéficient des dispositions du 6 du I de l'article 278 sexies ou des dispositions du II du même article pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. La durée d'exonération est portée à vingt-cinq ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention prise entre le 1er mars 2007 et le 31 décembre 2014.

II. Pour les logements en accession à la propriété situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues aux articles L. 615-1 à L. 615-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée d'exonération mentionnée au I est prolongée de cinq ans.

Avant le 31 décembre de chaque année, la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation adresse à l'autorité compétente de l'Etat du lieu de situation de ces logements la liste des logements et de leurs propriétaires répondant aux conditions mentionnées au premier alinéa.

III. Les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement lorsqu'elles font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département. L'exonération est maintenue pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option, le cas échéant jusqu'à la date de cession du logement, ou lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ou qu'il est remis en location en faisant l'objet d'une convention prévue par l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation.

CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Partie législative

Deuxième partie : LA COMMUNE

LIVRE III : FINANCES COMMUNALES

TITRE III : RECETTES

CHAPITRE V : Dotations, subventions et fonds divers

Section 2 : Subventions de fonctionnement sans affectation spéciale

Article L2335-3

Modifié par LOI n°2013-1278 du 29 décembre 2013 - art. 37

Modifié par LOI n°2013-1278 du 29 décembre 2013 - art. 73

Lorsque les **exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties**, prévues aux articles 1384, 1384-0 A et **1384 A**, 1384 C et 1384 D du code général des impôts et aux I et II bis de l'article 1385 du même code, entraînent pour les communes une perte de recettes substantielle, ces collectivités ont droit à une compensation par l'Etat dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles **1384 A**, 1384 C et 1384 D du code général des impôts sont compensées en appliquant au titre de 2009 au montant de ces pertes un taux correspondant à l'écart entre le montant total versé en 2008 au titre de l'ensemble des compensations mentionnées aux I à X de l'article 48 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 et le montant total de ces mêmes compensations prévu à cette fin pour 2009 par le XI de ce même article.

Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1er décembre 2005 et le 31 décembre 2014, à l'exception des constructions neuves financées (1) au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles **1384 A** et 1384 C du code général des impôts sont compensées par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes multiplié à compter de 2009 par un taux de minoration. Au titre de 2009, ce taux de minoration correspond à l'écart entre le montant total versé en 2008 au titre de l'ensemble des compensations mentionnées aux I à X de l'article 48 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 et le montant total de ces mêmes compensations prévu à cette fin pour 2009 par le XI de ce même article. Au titre de 2010, la compensation calculée selon les dispositions qui précèdent et à laquelle est appliqué le taux d'évolution fixé au titre de 2009 est minorée par application d'un taux correspondant à l'écart entre le montant total à verser en 2009 au titre de l'ensemble des compensations mentionnées aux I à VIII de l'article 47 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 et le montant total de ces mêmes compensations prévu à cette fin pour 2010 par le IX de ce même article.

Au titre de 2011, les compensations calculées en application du présent article et auxquelles sont appliqués le taux d'évolution fixé au titre de 2009 et le taux d'évolution fixé au titre de 2010 sont minorées par application du taux défini au IV de l'article 51 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011.

Au titre de 2012, les mêmes compensations, auxquelles sont appliqués les taux d'évolution fixés au titre de 2009, 2010 et 2011, sont minorées par application du taux prévu pour 2012 au III de l'article 33 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

Au titre de 2013, les mêmes compensations, auxquelles sont appliqués les taux d'évolution fixés au titre de 2009, 2010, 2011 et 2012, sont minorées par application du taux prévu pour 2013 au IV de l'article 31 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013.

Au titre de 2014, les mêmes compensations, auxquelles sont appliqués les taux d'évolution fixés au titre de 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013, sont minorées par application du taux prévu pour 2014 au IV de l'article 37 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014.

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Subvention versée au titre de certains logements sociaux

L'état compense chaque année les pertes de ressources consécutives aux exonérations temporaires de longue durée de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient, en application des articles 1384, **1384 A**, 1384 C, 1384 D et I et II bis de l'article 1385 du CGI, certains immeubles à caractère social.

Références légales

Article 6 du décret 57-393 du 28 Mars 1957

Article 128 de la loi de finances 1992

Article I du décret 92-745 du 29 Juillet 1992

Article L 5215-35 du CGCT (communautés urbaines)

Article L 5214-23-2 du CGCT (communautés de communes)

Le calcul de la compensation

1^{ère} étape : déterminer l'allocation brute

Base des constructions nouvelles et addition des constructions en cours d'exonération au 1^{er} Janvier de l'année d'imposition

X

Taux communal de TFPB de la même année

2^{ème} étape : déterminer l'allocation nette (versée)

Allocation brute

-

10% du produit communal net de TFPB
Compris dans le rôle de l'année d'imposition

Cas particulier

Si une commune appartient à un syndicat, le taux communal est majoré du taux du syndicat.

Les allocations compensatrices

L'état verse aux EPCI des allocations compensant en totalité ou en partie les pertes de recettes consécutives à certaines mesures d'exonération, de réduction des bases ou de plafonnement des taux prises par le législateur en matière de fiscalité directe locale.

Ces allocations bénéficient aux seuls EPCI qui ont effectivement subi une perte de recettes à la suite de ces mesures c'est-à-dire aux EPCI qui existaient l'année précédant l'entrée en vigueur de la mesure.

Ces exonérations compensables ne doivent pas être confondues avec les exonérations décidées par les EPCI qui ne sont pas compensées par l'état.

Les allocations compensatrices viennent en diminution du produit global attendu de la fiscalité directe locale pour la détermination du produit attendu des quatre taxes directes locales.

Le montant des allocations revenant aux EPCI figure sur les états de notification transmis en début d'année.

Le tableau suivant résume les allocations dont peut bénéficier les EPCI à fiscalité propre, elles sont calculées par la DGI et figurent sur les états 1259 de notification des bases prévisionnelles.

<p align="center">Compensations versées au titre de la taxe foncière sur les propriétés bâties</p>	<p align="center">EPCI à TP unique ou à TP de zone (au titre de la ZAE)</p>	<p align="center">EPCI à fiscalité additionnelle</p>
<p>1) Exonérations en faveur des contribuables âgés et de condition modeste (allocation « ECF »)</p> <p>Les exonérations de taxe foncière bâtie accordées aux contribuables visés aux articles 1390 et 1391 du CGI sont compensées.</p> <p>La compensation est égale chaque année au produit des bases TFPB exonérées de l'année précédente de l'EPCI par le taux TFPB voté en 1991 par l'EPCI.</p> <p>Les EPCI à TP unique ne perçoivent pas cette allocation même s'ils ont institué la fiscalité mixte.</p>	<p align="center">NON</p>	<p align="center">OUI</p> <p align="center">s'ils avaient perçu de la TFB en 1991</p>

<p>2) Exonérations permanente des bâtiments affectés aux activités de préparation, d'entraînement des équidés domestiques et d'exploitation d'équidés adultes dans le cadre de loisirs, à l'exclusion des activités de spectacle.</p> <p>Dans le cadre des dispositions de l'article 1382-6° a du CGI, les bâtiments affectés exclusivement à l'exercice d'activités de préparation, d'entraînement des équidés domestiques deviennent exonérés de taxe foncière bâtie à compter des impositions établies au titre de 2005</p> <p>La perte de produits pour les EPCI résultant de l'exonération des activités précitées fait l'objet d'une compensation dégressive.</p> <p>L'allocation est égale à la différence entre les bases nettes imposables au titre de 2004 telles qu'elles auraient été fixées en l'absence d'exonération de ces bâtiments et les bases nettes imposables au titre de 2004 calculées en tenant compte de la nouvelle exonération de ces bâtiments, par le taux additionnel ou de fiscalité mixte de foncier bâti de 2004.</p> <p>Ce résultat fait l'objet d'une réduction de 20 % en 2006, 40 % en 2007, 60 % en 2008 et 80 % en 2009. Aucune compensation n'est versée à compter de 2010.</p>	NON	<p>OUI</p> <p>soumis aux dispositions art 1609 quinquies C</p>
<p>3) Abattement de 30% sur la base d'imposition foncière de logements sociaux</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 1388 ter nouveau du CGI dans les DOM à compter de 2005, la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties de certains logements à usage locatif, est abattue de 30% lorsque ces logements font l'objet de travaux d'amélioration, avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L.301-2 du même code, ayant pour objet de les conforter vis-à-vis des risques naturels prévisibles énumérés au I de l'article L.562-1 du code de l'environnement.</p> <p>L'abattement est applicable pour les impositions établies au titre des cinq années suivant celle de l'achèvement des travaux qui doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2016.</p> <p>La perte de recettes résultant, pour les collectivités territoriales ou leurs EPCI à fiscalité propre, est compensée par l'Etat. Cette compensation est calculée est égale au produit de l'abattement annuel par le taux de foncier bâti de l'année précédente.</p>	OUI	OUI
<p>4) Exonération de la base d'imposition des logements sociaux prévus aux articles 1384A, 1384B, 1384C, 1388 bis, 1586 B et 1599 ter à compter du 1^{er} janvier 2005</p> <p>La perte de recettes résultant, pour les collectivités territoriales ou leurs EPCI à fiscalité propre, est compensée par l'Etat. Cette compensation:</p> <p>* est calculée, pour les exonérations art. 1384 A et C, conformément à l'article L2335-3 du CGCT</p> <p>* est intégrale, pour les exonérations art.1384 B, 1586 B et 1599 ter</p>	OUI	OUI