

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

ABATTEMENT DE 30 % APPLIQUÉ À LA VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX AFFECTÉS À L'HABITATION SITUÉS DANS DES IMMEUBLES COLLECTIFS

Code Général des Impôts, article 1518 A ter

« I.-Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération concordante prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés dans des immeubles collectifs et issus de la transformation de locaux industriels ou commerciaux évalués conformément aux articles 1498 à 1500 et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

II.-Le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle ces biens sont situés communique à l'administration des impôts avant le 15 février 2016 la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés pour l'établissement des impositions au titre de l'année 2016. Pour les années suivantes, il communique avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition les modifications apportées à cette liste.

Pour bénéficier de l'abattement prévu au I du présent article, le contribuable porte à la connaissance de l'administration, dans les conditions prévues à l'article 1406, les éléments justifiant que les conditions prévues au I du présent article sont remplies. Les propriétaires des biens qui bénéficiaient déjà de l'abattement prévu au même I avant le 1er janvier 2015 sont dispensés de la fourniture de ces éléments justificatifs. »

A- PRÉSENTATION

Les communes et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre peuvent, en application de l'article 1518 A ter du code général des impôts (CGI), instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés :

- dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux industriels ou commerciaux évalués selon les méthodes prévues aux articles 1498 à 1500 du même code,
- et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV).

L'application de ce dispositif est subordonnée à des délibérations concordantes des communes et des EPCI à fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative des locaux concernés.

Le conseil municipal communique, avant le 15 février 2016, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés pour l'établissement des impositions au titre de l'année 2016. Pour les années suivantes, il communique les modifications apportées à cette liste avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

B- CHAMP D'APPLICATION

□ Conditions tenant à l'affectation des locaux

Le dispositif est applicable aux locaux affectés à l'habitation issus de la transformation :

- d'immeubles de nature commerciale (article 1498 du CGI). Il s'agit, d'une manière générale, de toutes les propriétés qui ne sont ni des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, ni des établissements industriels ;

- ou d'immeubles de nature industrielle (articles 1499 et 1500 du CGI). Il s'agit des usines et ateliers où s'effectuent des opérations de fabrication, de transformation ou de réparation, à l'aide d'un outillage important, ou des établissements où s'effectuent soit des opérations d'extraction, soit des opérations de manipulation ou des prestations de services et dans lesquels le rôle de la force motrice et de l'outillage est prépondérant.

□ Quartier prioritaire de la ville

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Ils sont caractérisés par :

- un nombre minimal d'habitants fixé à 1000 ;

- un revenu médian par unité de consommation dont les modalités de calcul sont décrites à l'article 4 du décret n°2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les locaux d'habitation doivent être situés dans des communes sur le territoire desquelles sont situés les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

C- PORTÉE DE LA REDUCTION

La réduction vise les impôts assis sur une valeur locative auxquels un local d'habitation est assujetti, soit :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties et les taxes spéciales d'équipement additionnelles à cette taxe ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

D- NÉCESSITE DE DÉLIBÉRATIONS CONCORDANTES

L'application du dispositif est subordonnée à des délibérations concordantes des communes et des EPCI à fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative foncière des locaux visés.

□ Autorités compétentes pour prendre les délibérations concordantes

Il s'agit :

- des **conseils municipaux**, pour les impositions perçues au profit des communes et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et, le cas échéant, de certains établissements publics fonciers¹ ;

- des **organes délibérants des EPCI** à fiscalité propre pour les impositions qu'ils perçoivent ;

¹ Etablissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants et au b de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme (relevant, respectivement, des articles 1607 bis et 1607 ter du CGI) et les établissements visés par les articles 1608 à 1609 F du CGI.

Du fait de la suppression de la taxe professionnelle et de la réforme du financement des collectivités territoriales et des EPCI, les délibérations prises en compte pour déterminer les bases de la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe d'habitation et à la taxe foncière sur les propriétés bâties revenant à ces établissements sont celles des communes.

Ce dispositif peut être institué sans que les EPCI sans fiscalité propre (syndicat de communes) ou les syndicats mixtes percevant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères aient à délibérer.

En revanche, lorsque la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est perçue par un EPCI à fiscalité propre, comme par exemple un EPCI soumis au régime de la fiscalité professionnelle unique, une délibération de cet EPCI est requise.

Date et application des délibérations concordantes

Conformément au I de l'article 1639 A bis du CGI, la délibération doit intervenir avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante, sous réserve que toutes les collectivités concernées aient délibéré dans le même sens au titre de l'année considérée.

Par dérogation, le II de l'article 99 de la loi n°2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 prévoit que les collectivités territoriales peuvent délibérer jusqu'au 1^{er} février 2016 afin d'instituer l'abattement pour les impositions dues au titre de 2016.

Portée et contenu de la délibération

Les délibérations doivent être de portée générale.

Elles demeurent valables tant qu'elles ne sont pas rapportées. Dès lors qu'une seule commune ou EPCI rapporte sa délibération, la mesure n'est plus applicable.

E- COMMUNICATION DE LA LISTE DES LOCAUX D'HABITATION CONCERNÉS

L'application de ce dispositif est subordonnée à la communication, avant le 15 février 2016 par le conseil municipal de la commune sur laquelle les biens susceptibles d'être concernés sont situés, de la liste des adresses de ces biens pour l'établissement des impositions au titre de l'année 2016.

Pour les années suivantes, le conseil municipal communique les modifications apportées à cette liste avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

F- OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Pour bénéficier du dispositif, le propriétaire porte à la connaissance de l'administration, dans les conditions prévues à l'article 1406, les éléments justifiant que les conditions prévues sont remplies. Les propriétaires des biens qui bénéficiaient déjà de l'abattement avant le 1^{er} janvier 2015 sont dispensés de la fourniture de ces éléments justificatifs.

A titre exceptionnel, les contribuables qui ont bénéficié de l'abattement au titre de l'année 2014 en bénéficient au titre de l'année 2015, par voie de dégrèvement. Ce dégrèvement est à la charge des communes et des EPCI à fiscalité propre. Il s'impute sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L. 3332-1-1 du code général des collectivités territoriales.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE**

....

SÉANCE DU

OBJET : RÉDUCTION DE 30 % DE LA VALEUR LOCATIVE DES LOGEMENTS ISSUS DE LA TRANSFORMATION DE LOCAUX COMMERCIAUX OU D'ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1518 A ter du code général des impôts permettant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre d'instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés :

- dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux évalués selon les méthodes prévues aux articles 1498 à 1500 du même code pour les locaux commerciaux et les établissements industriels,
- et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville.

L'application de ce dispositif est subordonnée à la communication, par le conseil municipal de la commune sur laquelle les biens susceptibles d'être concernés sont situés, de la liste des adresses de ces biens.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1518 A ter du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux évalués selon les méthodes prévues pour les locaux commerciaux et les établissements industriels, et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Charge le Maire / le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.