

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES ENTREPRISES NOUVELLES POUR LES ETABLISSEMENTS QU'ELLES ONT CREEES OU REPRIS A UNE ENTREPRISE EN DIFFICULTÉ

Code Général des Impôts, article 1383 A

« I. Les entreprises visées au I de l'article 1464 B et qui bénéficient des exonérations prévues aux articles 44 sexies, 44 septies et 44 quinquies, peuvent être temporairement exonérées dans les conditions prévues à l'article 1464 C, de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont elles sont redevables, pour les établissements qu'elles ont créés ou repris à une entreprise en difficulté à compter de l'année suivant celle de leur création.

II. Les entreprises ne peuvent bénéficier de cette exonération qu'à la condition de déclarer leurs acquisitions au service des impôts de la situation des biens dans les quinze jours de la signature de l'acte.

III. Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 B et celles prévues au présent article sont remplies, le contribuable doit opter pour l'un ou l'autre de ces deux régimes avant le 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération prend effet. L'option est irrévocable.

IV. - Le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect des dispositions du même règlement communautaire que celui appliqué pour l'exonération dont l'entreprise bénéficie sur le fondement, selon le cas, de l'article 44 sexies, de l'article 44 septies ou de l'article 44 quinquies. »

Code Général des Impôts, article 1464 C

« I. L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la cotisation foncière des entreprises prévue aux articles 1383 A et 1464 B est subordonnée à une décision de l'organe délibérant des collectivités territoriales ou des établissements publics de coopération intercommunal dotés d'une fiscalité propre dans le ressort desquels sont situés les établissements des entreprises en cause.

La délibération porte sur la totalité de la part revenant à chaque commune ou établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque tout ou partie de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou de la cotisation foncière des entreprises acquittée par les entreprises implantées sur une zone d'activités économiques créée ou gérée par un groupement de communes est affecté à ce groupement en vertu des articles 29 ou 11 modifiés de la loi n° 80-10 du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale, celui-ci est substitué à la commune pour l'application du présent article.

II. Les délibérations mentionnées au I sont de portée générale. Elles peuvent concerner :

1° La taxe foncière sur les propriétés bâties et la cotisation foncière des entreprises ou l'une de ces deux taxes seulement ;

2° Les établissements créés et les établissements repris par les entreprises visées au I de l'article 1464 B ou l'une seulement de ces deux catégories d'établissements.

Les délibérations fixent la durée des exonérations, qui ne peut être ni inférieure à deux ans ni supérieure à cinq ans. »

A- PRESENTATION

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, sur délibération, accorder une exonération totale de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur de certaines entreprises nouvelles, pour les établissements qu'elles ont créés ou repris à une entreprise en difficulté, pendant deux à cinq ans à compter de l'année suivant celle de leur création.

Les entreprises susceptibles de bénéficier de ce dispositif sont celles qui bénéficient du régime d'allègement d'impôt sur les bénéfices prévu aux articles 44 sexies, 44 septies ou 44 quinquies du code général des impôts.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

B- CHAMP D'APPLICATION

1- Entreprises exonérées en application de l'article 44 sexies

▪ **Entreprises et activités concernées**

Il s'agit des entreprises soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats, qui exercent une activité industrielle, commerciale ou artisanale au sens de l'article 34 et qui remplissent, par ailleurs, l'ensemble des autres conditions prévues à l'article 44 sexies.

De même, peuvent bénéficier des dispositions de l'article 44 sexies, les entreprises exerçant une activité professionnelle au sens du 1 de l'article 92 et situées dans une zone de revitalisation rurale et ce, quelle que soit leur forme juridique, dès lors qu'elles sont soumises à un régime réel d'imposition, qu'elles soient imposées à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux entreprises qui exercent une activité bancaire, financière, d'assurances, de gestion ou de location d'immeubles sauf dans les cas prévus au premier alinéa de l'article 44 sexies, ni aux entreprises exerçant une activité de pêche maritime créées à compter du 1^{er} janvier 1997.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux entreprises créées dans le cadre d'une concentration, d'une restructuration, d'une extension d'activités préexistantes ou qui reprennent de telles activités.

Le capital des sociétés nouvellement créées ne doit pas être détenu, directement ou indirectement, pour plus de 50 % par d'autres sociétés.

▪ **Condition d'implantation dans certaines zones du territoire**

Le bénéfice du régime prévu à l'article 44 sexies est réservé aux entreprises qui se créent :

- soit, à compter du 1^{er} janvier 1995 et jusqu'au 31 décembre 2010, dans les **zones de revitalisation rurale** mentionnées à l'article 1465 A ou dans les **zones de redynamisation urbaine** définies au A du 3 de l'article 42 de la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

- soit, à compter du 1^{er} janvier 2007 et jusqu'au 31 décembre 2014, dans les **zones d'aide à finalité régionale**.

Le respect de cette condition suppose que le siège social ainsi que l'ensemble de l'activité et des moyens d'exploitation soient implantés dans l'une de ces zones.

2- Entreprises exonérées en application de l'article 44 septies

▪ Il s'agit des sociétés créées pour reprendre une entreprise industrielle en difficulté qui fait l'objet d'une cession ordonnée par le tribunal en application des articles L. 626-1, L. 631-22 ou L. 642-1 et suivants du code de commerce et qui remplissent, par ailleurs, l'ensemble des autres conditions prévues à l'article 44 septies.

Cette exonération peut également être accordée :

- lorsque les procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire ne sont pas mises en œuvre ;

- ou lorsque la reprise porte sur un ou plusieurs établissements industriels en difficulté d'une entreprise industrielle et dans la mesure où la société créée pour cette reprise est indépendante juridiquement et économiquement de l'entreprise cédante.

- L'article 44 septies exclut du droit au bénéfice de l'exonération les activités exercées dans les secteurs suivants : transports, construction de véhicules automobiles, construction de navires civils, fabrication de fibres artificielles ou synthétiques, sidérurgie, industrie charbonnière, production ou transformation de produits agricoles, pêche, aquaculture.

Par conséquent, les entreprises qui exercent leur activité dans l'un de ces secteurs ne peuvent pas non plus bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 A.

- L'article 44 septies instaure des plafonds d'aide spécifiques, applicables aux entreprises implantées dans certaines zones du territoire et aux petites et moyennes entreprises.

3- Entreprises exonérées en application de l'article 44 quinquies

▪ Entreprises et activités concernées

Il s'agit des entreprises créées ou reprises entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2014 dans les zones de revitalisation rurale, lorsqu'elles soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats et exercent une activité industrielle, commerciale ou artisanale au sens de l'article 34 ou professionnelle au sens du 1 de l'article 92.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux entreprises qui exercent une activité bancaire, financière, d'assurances, de gestion ou de location d'immeubles, ou de pêche maritime.

L'entreprise doit employer moins de 10 salariés et ne pas être détenue à plus de 50% par d'autres sociétés.

Elle ne doit pas être créée dans le cadre de l'extension d'une activité préexistante ni résulter du transfert d'une activité précédemment exercée par un contribuable ayant bénéficié, au titre d'une ou plusieurs des cinq années ayant précédé le transfert, des dispositions des articles 44 sexies, 44 sexies A, 44 septies, 44 octies, 44 octies A, 44 decies, 44 undecies, 44 duodecies, 44 terdecies, 44 quaterdecies ou d'une prime d'aménagement du territoire.

L'exonération ne s'applique pas en cas de reprise ou restructuration au profit du conjoint, du partenaire de PACS, de leurs ascendants et descendants et frères et sœurs.

▪ Conditions d'application dans certaines zones du territoire

Le bénéfice du régime prévu à l'article 44 quinquies est réservé aux entreprises qui se créent dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A. Le siège social ainsi que l'ensemble de ses moyens d'exploitation doivent être implantés dans ces zones.

C- NECESSITÉ D'UNE DELIBERATION

L'article 1464 C fixe le régime des délibérations que peuvent prendre les communes et EPCI à fiscalité propre, en matière d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, en faveur des entreprises bénéficiant des régimes prévus aux articles 44 sexies, 44 septies ou 44 quinquies.

Le bénéfice de l'exonération est subordonné à une décision de l'organe délibérant de la collectivité dans le ressort desquels sont situés les *établissements* des entreprises en cause.

L'exonération s'applique pour la seule part revenant à la collectivité ayant délibéré en ce sens.

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- des **conseils municipaux**, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit des communes et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et, le cas échéant, pour les taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit de certains établissements publics fonciers ¹ ;
- des **organes délibérants des EPCI à fiscalité propre**, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues à leur profit ;

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 foncière sur les propriétés bâties revenant à ces établissements sont celles des communes.

2- Contenu de la délibération

La délibération doit :

- être de **portée générale** et concerner toutes les entreprises pour lesquelles les conditions requises sont remplies.
 - ☞ Dès lors, la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à des entreprises particulières, en les désignant explicitement dans sa délibération.
- préciser la (ou les) **catégorie(s) d'entreprise(s) bénéficiaire(s)** en visant, à cet effet :
 - soit les entreprises exonérées en application de l'article 44 sexies,
 - soit les entreprises exonérées en application de l'article 44 septies,
 - soit les entreprises exonérées en application de l'article 44 quindecies,
 - soit deux ou trois de ces catégories d'entreprises.
- mentionner la **durée de l'exonération**, qui ne peut être **ni inférieure à 2 ans ni supérieure à 5 ans**.
 - ☞ Des durées d'exonération différentes peuvent être fixées selon que les entreprises sont placées sous le régime de l'article 44 sexies, 44 septies ou 44 quindecies.

3- Date et durée de validité de la délibération

Cette délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, c'est-à-dire **avant le 1^{er} octobre** d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

4- Portée de la délibération

- ❑ L'exonération porte sur la **totalité** de la part revenant à chaque collectivité ayant pris la délibération.
La délibération ne peut pas, en revanche, modifier cette quotité d'exonération prévue par la loi.
- ❑ Les délibérations prises pour une année donnée, avant le 1^{er} octobre N, s'appliquent à compter du 1^{er} janvier N+1 :
 - d'une part, aux entreprises créées entre le 1^{er} janvier N et la date de la délibération. La délibération ne doit donc pas nécessairement être préalable à la création de l'entreprise.
 - d'autre part, aux entreprises créées entre la date de la délibération et le 31 décembre N de l'année pour laquelle l'exonération a été votée.

D- REFERENCE

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts :
BOI-IF-TFB-10-170-10-20120912

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL
DE ...**

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES
	EXONERATION EN FAVEUR DES ENTREPRISES NOUVELLES POUR LES ETABLISSEMENTS QU'ELLES ONT CREEES OU REPRIS A UNE ENTREPRISE EN DIFFICULTE

Le Maire / Le Président de expose les dispositions des articles 1383 A et 1464 C du code général des impôts permettant au conseil d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les entreprises nouvelles qui bénéficient des exonérations prévues aux articles 44 sexies, 44 septies et 44 quindecies du même code, pour les établissements qu'elles ont créés ou repris à une entreprise en difficulté, pour une durée qui ne peut être ni inférieure à deux ans ni supérieure à cinq ans, à compter de l'année suivant celle de leur création.

Il précise que la décision du conseil peut viser les entreprises exonérées en application de l'article 44 sexies, les entreprises exonérées en application de l'article 44 septies, les entreprises exonérées en application de l'article 44 quindecies, ou seulement deux ou trois de ces catégories d'entreprises.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1383 A du code général des impôts,
Vu l'article 1464 C du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les établissements qu'elles ont créés ou repris à une entreprise en difficulté :

- les entreprises exonérées en application de l'article 44 sexies du code général des impôts pour une durée de¹
- les entreprises exonérées en application de l'article 44 septies du code général des impôts pour une durée de¹
- les entreprises exonérées en application de l'article 44 quindecies du code général des impôts pour une durée de¹

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

¹ Préciser une durée entre 2 et 5 ans