

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES HOTELS POUR LES LOCAUX AFFECTÉS EXCLUSIVEMENT À UNE ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT,, DES LOCAUX CLASSÉS MEUBLÉS DE TOURISME OU DES CHAMBRES D'HÔTES

Code Général des Impôts, article 1383 E bis

« Dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération de portée générale prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties :

a) Les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement ;

b) (abrogé)

c) Les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;

d) Les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme.

Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 A et celles prévues au présent article sont remplies, l'exonération prévue au présent article est applicable.

Pour bénéficier de l'exonération prévue au présent article, le propriétaire adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.

Le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. »

A- PRÉSENTATION

Dans les zones France ruralités revitalisation (FRR), 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 des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.

B- CHAMP D'APPLICATION

1- Les zones concernées

Le bénéfice de l'exonération est accordé aux locaux implantés dans une commune située dans l'une des FRR ou FRR « plus » mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du CGI.

1/ Sont classées dans une zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre remplissant les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians par EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine ;

Pour les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants mentionnées au V de l'article L. 5210-1-1 du code général des collectivités territoriales, les données prises en compte sont les données de densité de population et de revenu disponible médian par unité de consommation des communes concernées.

2/ Lorsque l'intérêt général le justifie, le représentant de l'État dans la région peut proposer à titre complémentaire le classement en zone FRR de l'ensemble des communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui appartiennent à un bassin de vie, défini par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), qui remplit les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des bassins de vie de France métropolitaine ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians des bassins de vie de France métropolitaine.

3/ Le représentant de l'Etat dans la région peut également proposer à titre complémentaire le classement en zone FRR d'une commune de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et considérée comme rurale au sens de la grille communale de densité établie par l'INSEE, si elle est membre d'un EPCI à fiscalité propre remplissant l'une des conditions fixées aux 1° et 2° du A du II de l'article 44 quinquies A du CGI.

4/ Sont classées en zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont situées dans un département remplissant les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure à trente-cinq habitants par kilomètre carré ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians disponibles par unité de consommation par département.

5/ Les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre dont au moins la moitié des communes est située dans un département remplissant les conditions mentionnées aux 1° et 2° du C du II de l'article 44 quinquies A du CGI sont également classées en zone FRR.

6/ Sont classées en zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre remplissant les conditions suivantes :

1° Au moins 50 % de sa population est située en zone de montagne, au sens de l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;

2° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine ;

3° Son revenu disponible par unité de consommation médian est inférieur ou égal au 75e centile des revenus disponibles médians par EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine.

7/ Sont classées en zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre remplissant les conditions suivantes :

1° Plus de 60 % de la population de l'établissement réside dans un espace rural, au sens de la grille communale de densité établie par l'INSEE, et moins de 50 % de la population de ses communes rurales réside dans une commune rurale appartenant à une aire d'attraction d'une ville de 50 000 habitants ou plus définie par l'INSEE ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal au vingt-cinquième centile des revenus disponibles médians par EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine.

8// Le classement des communes en FRR est applicable aux portions de territoire d'une commune nouvelle qui correspondent aux limites territoriales d'une ancienne commune classée en zone FRR.

Le classement en zone FRR s'applique également à l'ensemble du territoire d'une commune nouvelle de moins de 30 000 habitants créée à compter du 1er janvier 2024 lorsqu'elle inclut dans ses limites territoriales au moins une ancienne commune classée en zone FRR et que les autres portions de son territoire sont considérées comme rurales, au sens de la grille de densité établie par l'INSEE.

10/ Conformément au IV de l'article 99 de la loi de finances pour 2025, les communes ne bénéficiant pas de l'article 44 quindecies A et classées en zone de revitalisation rurale, au sens de l'article 1465 A, dans sa rédaction antérieure à la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, au 30 juin 2024 ou bénéficiant à cette même date des effets de ce classement, en application de l'article 7 de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne ou de l'article 27 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, bénéficient des effets du classement en zone FRR mentionnée au II de l'article 44 quindecies A jusqu'au 31 décembre 2027.

11/ Enfin, sont classées en zone FRR « plus » les communes rurales, au sens de la grille de densité établie par l'Institut national de la statistique et des études économiques, classées dans une zone FRR définie au II de l'article 44 quindecies A et membres d'un EPCI à fiscalité propre ou d'un bassin de vie confronté sur une période d'au moins dix ans à des difficultés particulières, appréciées en fonction d'un indice synthétique. Cet indice est établi, selon des modalités fixées par décret, en tenant compte des dynamiques liées au revenu, à la population et à l'emploi dans les EPCI à fiscalité propre ou les bassins de vie concernés.

Pour le classement en zone FRR « plus », les communes des EPCI à fiscalité propre situées dans les zones définies au même II sont listées par ordre croissant en fonction de l'indice mentionné au premier alinéa du III de l'article 44 quindecies A. Le premier quart de ces communes est intégré en zone FRR « plus ».

Le classement des communes en zone FRR et en zone FRR « plus » est établi par arrêté des ministres chargés des collectivités territoriales et du budget. Il est révisé tous les six ans. Pour connaître la liste des communes classées en zone FRR ou bénéficiant des effets du classement, il convient de se reporter à l'arrêté du 19 juin 2024 constatant le classement de communes en zone France ruralités revitalisation modifié par l'arrêté du 14 avril 2025.

2- les locaux concernés¹

Sont concernés par l'exonération les **locaux** suivants :

- les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement ;
- les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

Le bénéfice de l'exonération est accordé sous réserve d'une délibération prise régulièrement par les communes et les EPCI à fiscalité propre.

L'exonération s'applique dès lors pour la seule part revenant à la commune ou à l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré en ce sens.

¹ Pour plus de précisions sur les différents types de locaux concernés, se reporter au BOI 6 C-1-08 n° 27 du 3 mars 2008.

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 ² ;
- des **organes délibérants des EPCI à fiscalité propre**, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues à leur profit ;

2- Contenu de la délibération

- ❑ La délibération doit :
 - être de **portée générale**. Elle peut concerner **une, plusieurs, ou toutes les catégories de locaux** susceptibles de bénéficier de l'exonération.
 - ☞ Toutefois, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération, à l'intérieur de ces catégories, à des locaux particuliers, en les désignant explicitement dans sa délibération.
 - préciser la (ou les) **catégorie(s) de locaux bénéficiaires** en visant, à cet effet :
 - soit les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement,
 - soit les locaux classés meublés de tourisme,
 - soit les chambres d'hôtes,
 - soit plusieurs ou l'ensemble de ces catégories.
- ❑ La durée de l'exonération n'étant **pas limitée dans le temps**, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas restreindre le bénéfice de l'exonération à une période donnée ni sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.
- ❑ L'exonération porte sur la **totalité** de la part revenant à chaque collectivité ayant pris la délibération.
 - ☞ La délibération ne peut donc pas fixer une autre quotité d'exonération que celle prévue par la loi.

3- Date et durée de validité de la délibération

La 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 l'exonération

- ❑ L'exonération n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée à l'hébergement s'agissant des hôtels et des superficies affectées au meublé de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie.
 - ☞ Ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune au propriétaire et à l'activité touristique (exemple : pièces et accès partagés dans le cadre des chambres d'hôtes).
- ❑ Les immeubles ou partie d'immeubles qui remplissent les conditions au 1^{er} janvier de l'année d'imposition sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour la seule part revenant à la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ayant pris une délibération en ce sens.
- ❑ Les délibérations prises pour une année donnée, avant le 1^{er} octobre N, s'appliquent à compter du 1^{er} janvier N+1.

² 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.

- ❑ Elle ne s'applique pas à la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères**.

D- RÉFÉRENCE

Bulletin Officiel des Impôts : 6 C-1-08 n° 27 du 3 mars 2008

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

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES
	EXONÉRATION EN FAVEUR DES HOTELS POUR LES LOCAUX AFFECTES EXCLUSIVEMENT À UNE ACTIVITÉ D'HERBERGEMENT, DES LOCAUX CLASSÉS MEUBLÉS DE TOURISME OU DES CHAMBRES D'HÔTES

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1383 E bis du code général des impôts permettant au conseil d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du code général des impôts, les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes.

Il précise que la décision du conseil peut concerner une, plusieurs ou l'ensemble de ces catégories de locaux.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1383 E bis du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties :

- Les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement
- les locaux classés meublés de tourisme
- les chambres d'hôtes

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