

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS SATISFAISANT AUX CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE CONDITIONNANT LE BÉNÉFICE DE L'EXONÉRATION PRÉVUE AU I BIS DE L'ARTICLE 1384 A

Code Général des Impôts, article 1383-0 B bis

« I.-A.-Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à concurrence d'un taux compris entre 50 % et 100 % et pour la part qui leur revient, les constructions de logements neufs satisfaisant aux critères de performance énergétique et environnementale conditionnant le bénéfice de l'exonération prévue au I bis de l'article 1384 A.

L'exonération s'applique pour une durée de cinq ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction.

II.-Pour bénéficier de l'exonération prévue au I du présent article, le propriétaire doit joindre à la déclaration prévue à l'article 1406 tous les éléments justifiant que la construction remplit les critères de performance énergétique et environnementale mentionnés au I du présent article.

III.-Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 sont remplies et en l'absence de délibération contraire prise en application du I du même article 1383, l'exonération prévue au I du présent article s'applique à compter de la troisième année qui suit celle de l'achèvement de la construction.. »

A- PRESENTATION

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, sur délibération, accorder une exonération allant de 50% à 100% de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de cinq ans, en faveur des constructions de logements neufs satisfaisant aux critères de performance énergétique et environnementale conditionnant le bénéfice de l'exonération prévue au I bis de l'article 1384 A

Le décret n°2023-560 du 3 juillet 2023 relatif aux critères de performance énergétique et environnementale des constructions permettant de bénéficier de la prolongation de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue au I bis de l'article 1384 A du code général des impôts actualise les critères de performance énergétique et environnementale exigés des constructions de logements locatifs sociaux pour bénéficier de la prolongation de cinq ans de l'exonération de TFPB prévue au I bis de l'article 1384 A.

B- CHAMP D'APPLICATION

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique aux constructions de logements neufs respectant des niveaux de performance énergétique et environnementale minimale fondés sur les exigences de la réglementation environnementale des nouvelles constructions de bâtiments (RE 2020), conformément au décret n°2023-560 du 3 juillet 2023.

C- NECESSITÉ D'UNE DELIBERATION

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- 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.

2- Contenu de la délibération

- La délibération doit :
 - être de **portée générale** et concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies.
 - ☞ Dès lors, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains logements en particulier, en les désignant explicitement dans sa délibération.
 - mentionner le **taux unique** d'exonération retenu, ce taux devant être obligatoirement compris entre **50% et 100%**.
 - ☞ La commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas retenir, dans sa délibération, de taux différents de ceux prévus 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 la délibération

- L'exonération s'applique **pour une durée de cinq ans** à compter du **1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction**.

Exemple : Un logement neuf est achevé le 15 juillet 2024. La commune sur le territoire de laquelle le logement est situé délibère le 15 septembre 2024 pour accorder l'exonération.

Dans cette hypothèse, le logement est exonéré au titre des années 2025, 2026, 2027, 2028 et 2029.

¹ Établissements 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.

- ❑ L'exonération s'applique, le cas échéant, **sur la durée restant à courir** si la construction est achevée une année antérieure à celle du vote de la délibération.

Exemple : Un logement neuf est achevé le 15 juillet 2022. La commune sur le territoire de laquelle le logement est situé délibère le 15 septembre 2024 pour accorder l'exonération.

Dans cette hypothèse, le logement est exonéré au titre des années 2025, 2026 et 2027.

- ❑ **Articulation avec l'exonération de deux ans prévue à l'article 1383.**

En l'absence de délibération par la collectivité sur l'article 1383 et si cette même collectivité a délibéré pour instaurer le dispositif prévu à l'article 1383-0 B bis, la durée globale de l'exonération de TFPB durera 7 ans (2 ans en vertu de l'article 1383 puis 5 ans en vertu de l'article 1383-0 B bis).

En revanche, si la collectivité délibère pour limiter ou supprimer l'exonération prévue à l'article 1383, la durée globale de l'exonération de TFPB durera 5 ans. Dans ce dernier cas, la doctrine précise « *qu'en cas de réduction de l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI par la commune, l'exonération dont le taux est le plus élevé s'applique sur la part revenant à la commune* » (BOI-IF-TFB-10-180-10 § 453).

Les règles régissant l'articulation des dispositions prévues aux articles 1383 et 1383-0 B bis du CGI lorsqu'elles sont applicables à une même construction sont ainsi celles présentées ci-dessous :

1 - L'exonération prévue à l'article 1383-0 B bis s'applique à compter de la troisième année suivant celle de l'achèvement de la construction :

- pour une durée de 5 ans, en l'absence de délibération limitant (pour les communes) ou supprimant (pour les EPCI) l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI ;

- pour une durée de 3 ans, en présence d'une délibération communale prévoyant pour l'application du même article 1383 un taux d'exonération égal ou supérieur (ie. « taux art. 1383 » ≥ « taux art. 1383-0 B bis »).

2 - En revanche, cette exonération (CGI, art. 1383-0 B bis) s'applique dès la première année pour une durée de 5 ans en présence :

- d'une délibération de l'EPCI supprimant l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI ;

- d'une délibération communale prévoyant pour l'application du même article 1383 un taux d'exonération inférieur (ie. « taux art. 1383 » < « taux art. 1383-0 B bis »).

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

D- REFERENCE

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts : BOI-IF-TFB-10-180-10

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

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES
	EXONÉRATION EN FAVEUR DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS NEUFS SATISFAISANT AUX CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE CONDITIONNANT LE BÉNÉFICE DE L'EXONÉRATION PRÉVUE AU I BIS DE L'ARTICLE 1384 A

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1383-0 B bis du code général des impôts permettant au conseil d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence d'un taux compris entre 50 % et 100 %, pour une durée de cinq ans, les constructions de logements neufs satisfaisant aux critères de performance énergétique et environnementale conditionnant le bénéfice de l'exonération prévue au I bis de l'article 1384 A

Il précise que, conformément au décret n°2023-560 du 3 juillet 2023, les logements concernés doivent respecter des niveaux de performance énergétique et environnementale minimale fondés sur les exigences de la réglementation environnementale des nouvelles constructions de bâtiments (RE 2020).

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1383-0 B bis du code général des impôts,

Vu le décret n°2023-560 du 3 juillet 2023,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les constructions de logements neufs satisfaisant aux critères de performance énergétique et environnementale conditionnant le bénéfice de l'exonération prévue au I bis de l'article 1384 A.

Fixe le taux de l'exonération à ¹

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

¹ Mentionner un taux compris entre 50% et 100%