

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

EXONÉRATION EN FAVEUR DES IMMEUBLES SITUÉS DANS UNE ZONE FRANCE RURALITÉS REVITALISATION RATTACHÉS À UN ÉTABLISSEMENT REMPLISSANT LES CONDITIONS REQUISES POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION DE COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES PRÉVUE À L'ARTICLE 1466 G

Code Général des Impôts, article 1383 K

« -I.-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 taxe foncière sur les propriétés bâties les immeubles situés dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A.

L'exonération s'applique aux immeubles rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1466 G, dans les mêmes proportions et pendant la même durée que celle-ci.

II.-Les exonérations prévues au I du présent article s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle est intervenu le rattachement à un établissement remplissant les conditions requises.

Elles cessent de s'appliquer à compter du 1er janvier de l'année suivant celle où les immeubles ne sont plus affectés à une activité répondant aux conditions des exonérations prévues à l'article 1466 G.

III.-Pour bénéficier de l'exonération, le redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties déclare au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération prend effet et sur un modèle établi par l'administration, les éléments d'identification des immeubles. A défaut de dépôt de cette demande dans ce délai, l'exonération n'est pas accordée au titre de l'année concernée.

Pour les années suivantes, une déclaration est à souscrire, avant le 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération est applicable, uniquement en cas de modification d'un élément quelconque servant à l'établissement de l'exonération.

L'exonération porte sur les éléments déclarés dans le délai prévu aux deux premiers alinéas du présent III.

IV.-Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'une des exonérations prévues aux articles 1382 H, 1383 C ter, 1383 D, 1383 F, 1383 H, 1383 I ou 1383 J et de celle prévue au présent article sont satisfaites, le contribuable doit opter pour l'un ou l'autre de ces régimes avant le 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération prend effet. L'option est irrévocable et vaut pour l'ensemble des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

V.-Le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect du même règlement européen que celui appliqué pour l'exonération de l'activité dont le contribuable bénéficie sur le fondement de l'article 44 quindecies A.

VI.-Le XI de l'article 44 quindecies A s'applique au présent article. »

Code Général des Impôts, article 1466 G – extrait

« I.-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 cotisation foncière des entreprises les établissements exerçant une activité industrielle, commerciale ou artisanale ou professionnelle non commerciale créés par les entreprises qui bénéficient de l'exonération prévue à l'article 44 quindecies A dans une zone France ruralités revitalisation mentionnée aux II et III du même article 44 quindecies A.

Cette exonération s'applique également aux extensions d'établissement réalisées entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2029 dans une zone France ruralités revitalisation " plus " mentionnée au III dudit article 44 quindecies A.

L'exonération s'applique pendant cinq ans sur la base nette imposée au profit de chaque commune ou établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à compter de l'année qui suit la création de l'établissement ou de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle l'extension est intervenue.

A l'issue de la période d'exonération et au titre des trois années suivant l'expiration de celle-ci, la base nette imposable des établissements exonérés en application du premier alinéa du présent I fait l'objet d'un abattement. Le montant de cet abattement est égal à 75 % de la base nette imposable la première année, à 50 % la deuxième année et à 25 % la troisième année.

(...) »

Code Général des Impôts, article 44 quindecies A - extrait

« I.-A.-Les contribuables qui, entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2029, créent ou reprennent des activités industrielles, commerciales ou artisanales, au sens de l'article 34, ou professionnelles, au sens du 1 de l'article 92, dans les zones France ruralités revitalisation " plus " définies au III du présent article sont exonérés d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés au titre des bénéfices provenant des activités implantées dans la zone, à l'exclusion des plus-values constatées lors de la réévaluation des éléments d'actif, jusqu'au terme du cinquante-neuvième mois suivant celui de leur création d'activité ou celui de la reprise d'activité, et déclarés selon les modalités prévues aux articles 50-0,53 A, 96 à 100,102 ter et 103.

B.-Dans les zones France ruralités revitalisation définies au II du présent article, les entreprises, soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats, qui sont créées ou reprises entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 et qui exercent une activité mentionnée au A du présent I sont exonérées d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés au titre des bénéfices, à l'exception des plus-values constatées lors de la réévaluation des éléments d'actif, réalisés jusqu'au terme du cinquante-neuvième mois suivant celui de leur création ou de leur reprise et déclarés selon les modalités prévues aux articles 53 A, 96 à 100 et 103.

C.-Pour l'application du B du présent I, une reprise d'entreprise s'entend de toute opération au terme de laquelle est reprise la direction effective d'une entreprise existante avec la volonté non équivoque de maintenir la pérennité de cette entreprise. La date de reprise constituant le point de départ pour le décompte de la période d'exonération correspond au moment où intervient de façon effective le changement de direction.

D.-Les A et B du présent I ne s'appliquent pas dans les zones France ruralités revitalisation et France ruralités revitalisation " plus " bénéficiant de l'article 44 quaterdecies.

E.-Les bénéfices ne sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés que pour le quart, la moitié ou les trois quarts de leur montant selon qu'ils sont réalisés au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième période de douze mois suivant cette période d'exonération.

(...) »

A- PRÉSENTATION

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, pour la part qui leur revient, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 5 ans les immeubles situés dans une zone France ruralités revitalisation (FRR) mentionnée aux II et III de l'article 44 quinquies A du CGI.

Cette exonération s'applique :

- aux établissements créés entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 dans les zones France ruralités revitalisation (FRR) mentionnées au II de l'article 44 quinquies A du CGI ;
- aux établissements créés entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2027 dans les communes bénéficiant des effets du classement en zone FRR en application du IV de l'article 99 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 ;
- aux créations et extensions d'établissements réalisées entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2029 dans les zones FRR « plus » mentionnées au III de l'article 44 quinquies A du CGI ;

Ces établissements bénéficient ensuite, pendant 3 ans, d'un abattement dégressif de 75 % la première année, 50 % la deuxième année et 25 % la troisième année.

Sauf mention contraire, lorsque le terme de « collectivité(s) locale(s) » est employé dans les développements qui suivent, il désigne indifféremment les communes ou les EPCI à fiscalité propre. De même, les articles cités sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

B- CHAMP D'APPLICATION

□ Champ d'application géographique de l'exonération

Le bénéfice de l'exonération est susceptible d'être accordé :

- aux établissements créés entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 dans les zones FRR mentionnées au II de l'article 44 quinquies A ;
- aux établissements créés entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2027 dans les communes bénéficiant des effets du classement en zone FRR ;
- aux établissements créés entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2029 dans les zones FRR « plus » ;
- aux extensions d'établissements réalisées entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2029 dans les zones FRR « plus ».

Le bénéfice de l'exonération est possible dans les communes qui remplissent les conditions ci-après :

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 :

TFB-46- 2025

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 quinquies 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 quinquies 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 quinquies 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 quinquies 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.

❑ **Entreprises occupant l'immeuble**

Les exonérations de TFPB et de CFE prévues aux articles 1383 K et 1466 G ne s'appliquent qu'aux immeubles et aux établissements exploités ou occupés par une entreprise bénéficiant de l'exonération d'impôt sur le revenu (IR) ou d'impôt sur les sociétés (IS) prévue à l'article 44 quinquies A.

Pour bénéficier de cette exonération d'IR ou d'IS, l'entreprise doit notamment :

- être créée ou reprise entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 dans les zones FRR ;
- ou être créée ou reprise entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2027 dans les communes bénéficiant des effets du classement en zone FRR ;
- ou avoir créé ou repris une activité entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2029 dans les zones FFR « plus » ;
- être une micro, petite ou moyenne entreprise (moins de 250 salariés et chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros ou total de bilan inférieur à 43 millions d'euros) pour les créations d'activités en FRR « plus » ou être une très petite entreprise (moins de 11 salariés) pour les créations et les reprises d'entreprises en FRR et les reprises d'activités en FRR « plus » ;
- exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou professionnelle non commerciale (libérale), à titre exclusif en zone FRR et non exclusif en zone FRR « plus ».

❑ **Immeubles concernés**

L'exonération de TFPB prévue à l'article 1383 K concerne les immeubles rattachés à un établissement affecté à une activité professionnelle exercée dans les conditions permettant à l'établissement de bénéficier de l'exonération de CFE prévue à l'article 1466 G.

L'affectation des immeubles à des établissements existant avant le 1^{er} juillet 2024 n'ouvre pas droit à l'exonération de TFPB prévue à l'article 1383 K.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

L'exonération prévue à l'article 1383 K nécessite une délibération prise régulièrement par les collectivités locales.

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- des conseils municipaux ;
- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre.

2- Contenu de la délibération

La délibération doit être de **portée générale** et concerner tous les immeubles pour lesquels les conditions requises sont remplies.

Dès lors, la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains immeubles en particulier, en les désignant explicitement dans sa délibération.

La durée de l'exonération est fixée à **cinq ans** auxquels s'ajoutent **trois ans** d'abattements dégressifs.

TFB-46- 2025

La collectivité locale ne peut donc pas modifier la durée d'exonération en en restreignant le bénéfice à une période donnée ni sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.

Une collectivité comportant plusieurs parties de territoires inclus dans un FRR ne peut pas prendre de délibération pour certaines d'entre elles.

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.

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

4- Obligations déclaratives

Pour bénéficier de l'exonération, le redevable de la TFPB déclare au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle l'exonération est applicable et sur un modèle établi par l'administration, les éléments d'identification des immeubles. A défaut du dépôt de cette demande dans ce délai, l'exonération n'est pas accordée au titre de l'année concernée.

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

SÉANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES
	EXONÉRATION EN FAVEUR DES IMMEUBLES SITUÉS EN ZONE FRANCE RURALITÉS REVITALISATION RATTACHÉS À UN ÉTABLISSEMENT REMPLISSANT LES CONDITIONS REQUISES POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION DE COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES PRÉVUE À L'ARTICLE 1466 G DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1383 K du code général des impôts permettant au conseil d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les immeubles situés dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du code général des impôts et rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1466 G.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1383 K du code général des impôts,
Vu l'article 1466 G du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des immeubles situés dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du code général des impôts et rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1466 G du code général des impôts.

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