

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

EXONÉRATION DES PROPRIÉTAIRES AYANT CONCLU UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages – Art. 72

« I.-Le chapitre II du titre III du livre Ier du code de l'environnement est complété par un article L. 132-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 132-3.-Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

« Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.

« La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.

« Etabli en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

« Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques. »

II.-Au a du 1° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, après le mot : « immobiliers », sont insérés les mots : « , y compris les obligations réelles définies à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, ».

III.-A partir du 1er janvier 2017, les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale. »

Code Général des Impôts, article 1394 D

« Les conseils municipaux et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du présent code, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, pour la part qui leur revient, pendant toute la durée du contrat, les propriétés non bâties dont le propriétaire a conclu un contrat mentionné à l'article L. 132-3 du code de l'environnement.

Pour bénéficier de cette exonération, le propriétaire adresse au service des impôts du lieu de situation des propriétés, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature du contrat, une déclaration comportant tous les éléments nécessaires à l'identification des parcelles concernées. Cette déclaration s'accompagne d'une copie du contrat.

Lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription. »

A- PRÉSENTATION

Les conseils municipaux et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du présent code, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, pour la part qui leur revient, pendant toute la durée du contrat, les propriétés non bâties dont le propriétaire a conclu un contrat mentionné à l'article L. 132-3 du code de l'environnement.

B- CHAMP D'APPLICATION

L'exonération concerne les terrains des propriétaires ayant conclu un contrat instaurant une obligation réelle environnementale et sur lesquels s'applique l'obligation réelle environnementale.

1- Objet de l'obligation réelle environnementale

L'exonération vise les terrains des propriétaires ayant conclu un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Les obligations réelles environnementales peuvent également être utilisées à des fins de compensation des atteintes à la biodiversité.

En effet, si la réalisation d'un projet de travaux ou d'ouvrage risque de porter atteinte à la biodiversité, la loi permet de prévoir une compensation écologique, établie par contrat entre le débiteur de l'obligation (le maître d'ouvrage) et un opérateur (personne publique ou privée chargée de mettre en œuvre des mesures de compensation et de les coordonner à long terme) ou entre le débiteur et le propriétaire.

La compensation peut résulter du financement d'une réserve d'actifs naturels, du déplacement des espèces menacées, ou encore de la création d'une obligation réelle environnementale.

2- Nature de l'obligation réelle environnementale

Une fois actée, l'obligation réelle environnementale se transmet aux acquéreurs successifs du bien. En tant que charge réelle, elle suit le bien à chaque mutation et s'impose à son nouveau propriétaire.

Cette obligation réelle environnementale ne doit pas être confondue avec une servitude, qui est une charge réelle imposée sur un bien pour l'usage et l'utilité d'un bien appartenant à un autre propriétaire. L'exigence d'une dualité de propriétés, le fonds servant et le fonds dominant, ne se retrouve pas dans l'obligation réelle environnementale.

Par ailleurs, l'obligation réelle environnementale peut être une obligation active (de faire) ou passive (de ne pas faire), alors qu'une servitude ne peut imposer que des servitudes passives (de ne pas faire), et d'éventuelles obligations de faire vue comme accessoire d'une obligation passive.

3- Règles de fond et de forme du contrat prévoyant cette obligation

Au titre des mentions obligatoires du contrat faisant naître l'obligation réelle environnementale figurent les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation ainsi que la durée des obligations.

Le contrat doit par ailleurs être établi par acte authentique et être publié au service chargé de la publicité foncière, au même titre que les mutations ou constitutions de droits réels immobiliers.

Compte tenu du paiement de la contribution pour la sécurité immobilière exigée par cette procédure, une estimation du montant du terrain sujet de l'obligation réelle environnementale doit être indiqué dans le contrat.

Pour bénéficier de cette exonération, le propriétaire adresse au service des impôts du lieu de situation des propriétés, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature du contrat, une déclaration comportant tous les éléments nécessaires à l'identification des parcelles concernées. Cette déclaration s'accompagne d'une copie du contrat.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

1- Autorité compétente pour prendre la délibération

- Les **conseils municipaux**, pour les impositions perçues par les communes et les EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et le cas échéant les établissements publics fonciers ;
- Les **organes délibérants des EPCI à fiscalité propre** pour les impositions perçues à leur profit.

2- 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* du code général des impôts, 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.

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

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIÉS
	EXONÉRATION DES PROPRIÉTAIRES AYANT CONCLU UNE OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

Le Maire / Le Président de expose les dispositions de l'article 1394 D du code général des impôts permettant au conseil de d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties, pendant la durée du contrat, les terrains des propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1394 D du code général des impôts,

Le conseil , après en avoir délibéré,

Décide d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties, pour toute la durée des contrats, les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale.

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