

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

INSTRUCTION DU 6 JANVIER 2010

6 C-1-10

IMPOTS DIRECTS LOCAUX. TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES. EXONERATIONS TEMPORAIRES.
EXONERATION DES LOGEMENTS ACHEVES AVANT LE 1^{ER} JANVIER 1989 AYANT FAIT L'OBJET DE DEPENSES
D'EQUIPEMENT EN FAVEUR DES ECONOMIES D'ENERGIE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE.
EXONERATION DES LOGEMENTS NEUFS ACHEVES A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2009 DONT LE NIVEAU ELEVE DE
PERFORMANCE ENERGETIQUE GLOBALE EST SUPERIEUR A CELUI QU'IMPOSE LA LEGISLATION EN VIGUEUR.
(ARTICLE 31 DE LA LOI N° 2006-1771 DU 30 DECEMBRE 2006 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2006
ET ARTICLE 107 DE LA LOI N° 2008-1425 DU 27 DECEMBRE 2008 DE FINANCES POUR 2009)

(C.G.I., art. 1383-0 B et 1383-0 B bis)

NOR : ECE L 09 20716 J

Bureau C 1

PRESENTATION

1. L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) permet aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, sur délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du code général des impôts, d'exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence de 50 % ou de 100 % les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses mentionnées à l'article 200 quater du code général des impôts en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

Cette exonération s'applique aux logements pour lesquels les dépenses ont été payées à compter du 1^{er} janvier 2007 lorsque le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération est supérieur à 10 000 € par logement ou lorsque le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération est supérieur à 15 000 € par logement.

Elle s'applique pendant une durée de 5 ans à compter de l'année qui suit celle du paiement du montant total des dépenses. Elle ne peut pas être renouvelée au cours des 10 années suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération.

Ce dispositif, codifié sous l'article 1383-0 B du code général des impôts, s'applique à compter des impositions établies au titre de 2008.

2. L'article 107 de la loi de finances pour 2009 (n°2008-1425 du 27 décembre 2008) permet aux collectivités territoriales et aux EPCI à fiscalité propre, sur délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du code général des impôts, d'exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence de 50 % ou de 100 % les constructions de logements neufs achevées à compter du 1^{er} janvier 2009 dont le niveau élevé de performance énergétique globale, déterminé dans des conditions fixées par décret, est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

Cette exonération s'applique à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction, pendant une durée que chaque collectivité territoriale ou EPCI à fiscalité propre détermine et qui ne peut être inférieure à 5 ans.

Ce dispositif, codifié sous l'article 1383-0 B bis du code général des impôts s'applique à compter des impositions établies au titre de 2010.

•

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION	8
SECTION 1 : LOGEMENTS ACHEVES AVANT LE 1^{ER} JANVIER 1989	8
A. CONDITIONS TENANT AUX LOGEMENTS CONCERNES	9
I. Définition des logements	10
II. Date d'achèvement des logements	14
B. CONDITIONS TENANT A LA NATURE DES DEPENSES D'EQUIPEMENT REALISEES EN FAVEUR DES ECONOMIES D'ENERGIE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE	17
I. Dépenses concernées	18
II. Modalités de réalisation des dépenses	24
III. Justification des dépenses	27
C. CONDITIONS TENANT AU MONTANT DES DEPENSES	28
I. Montant des dépenses à retenir pour l'appréciation du seuil de 10 000 € ou de 15 000 €	30
II. Exemple	42
SECTION 2 : LOGEMENTS ACHEVES A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2009	43
A. CONDITIONS TENANT AUX LOGEMENTS CONCERNES	44
I. Définition des logements	45
II. Date d'achèvement des logements	46
B. CONDITIONS TENANT A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE GLOBALE DES LOGEMENTS	48
CHAPITRE 2 : MODALITES D'APPLICATION	50
SECTION 1 : NECESSITE D'UNE DELIBERATION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES OU DES EPCI A FISCALITE PROPRE	50
A. AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LES DELIBERATIONS	51
B. CONTENU DE LA DELIBERATION	52

C. DATE ET DUREE DE VALIDITE DE LA DELIBERATION	56
---	----

SECTION 2 : PORTEE DES EXONERATIONS	58
--	-----------

A. POINT DE DEPART DES EXONÉRATIONS	58
-------------------------------------	----

B. DUREE DES EXONERATIONS	59
---------------------------	----

C. QUOTITE DES EXONERATIONS	61
-----------------------------	----

D. COTISATIONS CONCERNÉES	62
---------------------------	----

SECTION 3 : ARTICULATION AVEC LES AUTRES EXONERATIONS	65
--	-----------

A. ARTICULATION AVEC LES EXONERATIONS DE PLEIN DROIT	65
--	----

I. Articulation des exonérations prévues par les articles 1383-0 B et 1383-0 B bis avec les exonérations en faveur des logements sociaux	65
--	----

II. Articulation de l'exonération prévue par l' article 1383-0 B bis avec l' exonération en faveur des constructions nouvelles	66
--	----

B. ARTICULATION AVEC LES EXONERATIONS SUR DELIBERATION	67
--	----

I. Articulation de l'exonération prévue par l'article 1383-0 B avec l'exonération prévue par l'article 1383 E	67
---	----

II. Articulation de l'exonération prévue par l'article 1383-0 B avec les exonérations prévues par les articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter E en faveur des logements pris à bail à réhabilitation	72
--	----

III. Articulation des exonérations prévues par les articles 1383-0 B et 1383-0 B bis avec l'exonération prévue par l'article 1383 G	75
---	----

CHAPITRE 3 : OBLIGATIONS DECLARATIVES	77
--	-----------

CHAPITRE 4 : ENTREE EN VIGUEUR	81
---------------------------------------	-----------

Annexe I : Décret n° 2009-1529 du 9 décembre 2009 pris pour l'application de l'article 1383-0 B bis du code général des impôts relatif à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties des constructions de logements neufs à haut niveau de performance énergétique.

Annexe II : Articles 2, 4 et 5 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique"

INTRODUCTION

1. L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) permet aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, sur délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du code général des impôts, d'exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence de 50 % ou de 100 % les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement mentionnées à l'article 200 quater du code général des impôts en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

1. Cette exonération s'applique aux logements pour lesquels les dépenses ont été payées à compter du 1^{er} janvier 2007, lorsque le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération est supérieur à 10 000 € par logement ou lorsque le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération est supérieur à 15 000 € par logement.

3. Elle s'applique pendant une durée de cinq ans à compter de l'année qui suit celle du paiement du montant total des dépenses. Elle ne peut pas être renouvelée au cours des dix années suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération.

4. Par ailleurs, l'article 107 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008) permet aux collectivités territoriales et aux EPCI à fiscalité propre, sur délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du code général des impôts, d'exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence de 50 % ou de 100 % les constructions de logements neufs achevées à compter du 1^{er} janvier 2009 dont le niveau élevé de performance énergétique globale, déterminé dans des conditions fixées par décret, est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

5. Cette exonération s'applique à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction, pendant une durée que chaque collectivité territoriale et EPCI à fiscalité propre détermine et qui ne peut être inférieure à cinq ans.

6. La présente instruction commente ces deux dispositifs, respectivement codifiés sous les articles 1383-0 B et 1383-0 B bis du code général des impôts (CGI).

7. Sauf mention particulière, les articles cités dans la présente instruction sont ceux du CGI.

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION

SECTION 1 : LOGEMENTS ACHEVES AVANT LE 1^{ER} JANVIER 1989

8. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1383-0 B s'applique aux logements qui satisfont cumulativement aux conditions suivantes :

- être achevés avant le 1^{er} janvier 1989 ;
- avoir fait l'objet, par le propriétaire ou toute autre personne redevable légal de la taxe foncière en application de l'article 1400, de dépenses d'équipement en faveur des économies d'énergie et du développement durable mentionnées à l'article 200 quater et réalisées selon les modalités prévues au 6 dudit article ;
- le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération doit être supérieur à 10 000 € par logement ou le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération doit être supérieur à 15 000 € par logement.

A. CONDITIONS TENANT AUX LOGEMENTS CONCERNES

9. L'exonération s'applique aux logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989.

I. Définition des logements

10. Il s'agit des locaux à usage d'habitation. Les logements peuvent être individuels ou collectifs.

11. Ils peuvent constituer ou non l'habitation principale du propriétaire. La mesure ne vise donc pas exclusivement les locaux d'habitation susceptibles de bénéficier du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater, à savoir les locaux affectés à l'habitation principale du redevable.

Cas particuliers :

- Local à usage mixte (habitation et professionnel)

12. Seule la partie du local affecté à usage d'habitation peut bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (cf. n°34 pour le montant des dépenses à retenir).

- Immeuble collectif

13. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique au logement, y compris les éléments bâtis formant dépendances tels que caves ou garages.

II. Date d'achèvement des logements

14. Les logements doivent avoir été achevés avant le 1^{er} janvier 1989.

15. La détermination de la date à laquelle une construction peut être considérée comme achevée est une question de fait qui nécessite, sous le contrôle du juge de l'impôt, un examen des circonstances propres à chaque cas particulier. Conformément à une jurisprudence constante, la construction d'un immeuble doit être tenue pour achevée lorsque l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective de l'immeuble, c'est-à-dire, s'agissant d'une construction affectée à l'habitation, lorsqu'elle est habitable.

16. Sur ce point, le service se reportera à la documentation de base 6 C 1322, n° 3 à 6.

B. CONDITIONS TENANT À LA NATURE DES DEPENSES D'EQUIPEMENT REALISEES EN FAVEUR DES ECONOMIES D'ENERGIE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

17. Les logements doivent faire l'objet de dépenses d'équipement mentionnées à l'article 200 quater.

I. Dépenses concernées

18. Il s'agit des dépenses payées par le propriétaire à compter du 1^{er} janvier 2007.

19. Pour les dépenses réalisées avant le 1^{er} janvier 2008, la liste des équipements, matériaux et appareils éligibles au crédit d'impôt sur le revenu prévu par l'article 200 quater, les caractéristiques techniques et les critères de performance qui leur sont applicables sont précisés par l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI dans sa rédaction issue de l'arrêté du 9 février 2005 pris pour l'application des articles 200 quater et 200 quater A relatifs aux dépenses d'équipements de l'habitation principale et modifiant l'annexe IV, modifié par les arrêtés du 12 décembre 2005 et du 4 mai 2007¹.

20. Sont concernées les dépenses :

- d'acquisition de chaudières à basse température ou de chaudières à condensation ;
- d'acquisition de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage ;
- afférentes au coût des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur dont la finalité essentielle est la production de chaleur ;
- afférentes au coût des équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération ;
- afférentes au coût des équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales.

21. Pour les dépenses réalisées à compter du 1^{er} janvier 2008, la liste et les éléments susvisés sont étendus par les arrêtés des 13 novembre 2007 et 3 octobre 2008² modifiant l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI. Sont notamment concernés par cette extension du champ d'application : la liste des appareils de régulation de chauffage, la liste des équipements utilisant une source d'énergie renouvelable aux équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique et les équipements de récupération d'eaux de pluie nécessaires à l'usage de celles-ci à l'intérieur des habitations.

¹ Publiés au journal officiel de la République française du 15 février 2005, du 17 décembre 2005 et du 5 mai 2007.

² Publiés au journal officiel de la République française des 20 novembre 2007 et 18 octobre 2008.

22. Pour les dépenses réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009, l'article 109 de la loi de finances pour 2009 (n°2008-1425 du 27 décembre 2008) a exclu du dispositif les chaudières basse température et les pompes à chaleur air-air³.

23. Sur ces points, le service pourra se reporter aux précisions apportées par les B.O.I. 5 B-26-05 du 1^{er} septembre 2005 (n° 22 à 28), 5 B-17-06 du 18 mai 2006 (n° 15 à 19) 5 B-17-07 du 11 juillet 2007 (n° 13 à 28), 5 B-18-07 du 3 août 2007 (n° 3 à 14), 5 B-10-09 du 6 avril 2009 (n° 14), 5 B-21-09 du 16 juin 2009 (n° 2 à 8) et 5 B-22-09 du 26 juin 2009 (n° 28 à 31).

II. Modalités de réalisation des dépenses

24. Les dépenses doivent être réalisées selon les modalités prévues au 6 de l'article 200 quater.

25. Ainsi, quelle que soit leur nature, les dépenses d'acquisition des équipements, matériaux ou appareils ne peuvent ouvrir droit à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties que si ces équipements, matériaux ou appareils sont fournis et installés par une même entreprise et donnent lieu à l'établissement d'une facture (cf. n° 26). Cela étant, il est admis que les équipements, matériels ou appareils concernés puissent, en cas de sous-traitance, être fournis et installés par deux entreprises distinctes : il convient, sur ce point, de se reporter aux précisions apportées au BOI 5 B-17-07 du 11 juillet 2007 (n° 10 à 12, sous-traitance) et au BOI 5 B-10-09 du 6 avril 2009 (n° 49). Enfin, lorsque les dépenses sont d'une nature différente, le contribuable peut avoir recours à deux entreprises distinctes pour chacune de ces dépenses.

26. En revanche, ne peuvent pas ouvrir droit à l'exonération, les équipements, matériaux ou appareils acquis directement par le contribuable, même si leur pose et/ou leur installation est effectuée par une entreprise.

III. Justification des dépenses

27. L'exonération est accordée sur présentation des factures, autres que des factures d'acomptes, des entreprises qui doivent comporter, outre les mentions obligatoires prévues par l'article 289 et l'article 242 nonies A de l'annexe II au CGI :

- l'identité et la raison sociale de l'entreprise ;
- l'adresse de réalisation des travaux ;
- la nature des travaux. En cas de travaux de nature différente réalisés par la même entreprise, la facture doit comporter le détail précis et chiffré des différentes catégories de travaux effectués permettant d'individualiser d'une part, les équipements ouvrant droit à l'exonération, et d'autre part, ceux exclus du champ de l'exonération. En outre, à la demande des services fiscaux, les contribuables doivent fournir tout document permettant d'apprécier la nature et la consistance des travaux exécutés ;
- la désignation et le prix unitaire des équipements, matériaux ou appareils ;
- la mention des énergies utilisées pour l'alimentation du réseau de chaleur, et le cas échéant, la proportion des énergies renouvelables au regard de l'ensemble des énergies utilisées au cours de l'année civile (pour les équipements de raccordement à un réseau de chaleur) ;
- le cas échéant, les normes et critères techniques de performance mentionnés à l'article 18 bis de l'annexe IV au CGI ;
- le cas échéant, la date du paiement de la somme due en principal et, selon le cas, des différents paiements dus au titre d'acomptes.

C. CONDITIONS TENANT AU MONTANT DES DEPENSES

28. L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique uniquement si le montant total des dépenses d'équipement payées par le propriétaire ou toute autre personne redevable légal de la taxe foncière en application de l'article 1400 excède, par logement :

- soit 10 000 € au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération ;
- soit 15 000 € au cours des trois dernières années qui précèdent la première année d'application de l'exonération.

³ Cf. arrêté du 18 juin 2009 publié au journal officiel de la République française du 27 juin.

29. Ce seuil de dépenses correspond à un montant toutes taxes comprises (TTC), c'est-à-dire un montant hors taxes majoré de la TVA mentionnée sur la facture. Le coût de la main d'œuvre n'est pas pris en compte.

I. Montant des dépenses à retenir pour l'appréciation du seuil de 10 000 € ou de 15 000 €

30. Le montant des dépenses à retenir pour l'appréciation du seuil de 10 000 € ou de 15 000 € est celui retenu pour l'application du crédit d'impôt sur le revenu prévu par l'article 200 quater.

31. Sur ce point, le service se reportera aux précisions apportées par les BOI 5 B-26-05 du 1^{er} septembre 2005 (n° 22, n° 30 à 40), 5 B-17-06 du 18 mai 2006 (n° 20 à 23), 5 B-17-07 du 11 juillet 2007 (n° 24 à 31), 5 B-10-09 du 6 avril 2009 (n° 15 à 21), 5 B-21-09 du 16 juin 2009 (n° 2 à 8) et 5 B-22-09 du 26 juin 2009 (n° 26).

32. Toutefois, les précisions suivantes sont apportées :

- le montant des dépenses s'apprécie par logement ;
- le montant des dépenses retenu est celui des dépenses payées, c'est-à-dire celles dont le paiement à l'entreprise qui a réalisé les travaux est intervenu en totalité ;
- compte tenu de la règle de l'annualité prévue par l'article 1415, il s'agit des dépenses payées au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, c'est-à-dire les dépenses payées au cours de l'année ou des trois années qui précèdent la première année d'application de l'exonération ;
- le montant des dépenses retenu est un montant total. Ainsi, le versement d'un acompte, notamment lors de l'acceptation du devis, ne peut être considéré comme un paiement total pour l'application de l'exonération. Le paiement total est considéré comme intervenu lors du règlement définitif de la facture. Un devis, même accepté, ne peut en aucun cas être considéré comme une facture ;
- les subventions ou primes éventuellement obtenues par le propriétaire pour la réalisation des travaux ne sont pas déduites des dépenses payées.

33. Cas particuliers :

- Local à usage mixte (habitation et professionnel)

34. Sauf à démontrer que la dépense a été réalisée exclusivement soit dans la partie à usage d'habitation du local, soit dans la partie à usage professionnel, les dépenses réalisées dans un local à usage mixte doivent être prises en compte pour la seule fraction des dépenses se rapportant à la superficie de la partie du local affectée à usage d'habitation. Cette répartition doit être opérée forfaitairement au regard des superficies affectées à chacun de ces usages.

- Immeuble collectif

35. S'agissant des immeubles collectifs, les dépenses peuvent porter aussi bien sur le logement lui-même que sur les parties communes de l'immeuble.

36. Il est admis que les dépenses réalisées pour des équipements qui s'intègrent aux parties communes d'un immeuble d'habitation ouvrent droit à l'exonération (exemple : acquisition d'une chaudière installée dans les parties communes). Dans cette hypothèse, chacun des copropriétaires peut faire état de sa quote-part de dépenses payées à partir notamment d'une attestation établie par le syndic de copropriété.

37. Les dépenses réalisées par le syndic dans une loge de concierge ou de gardien occupée à titre privatif sont prises en compte pour l'exonération de la taxe foncière afférente à ce logement.

38. Pour les dépenses réalisées pour des équipements s'intégrant aux parties communes, par les organismes d'habitation à loyer modéré ou par les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements, le total des dépenses réalisées est réparti entre les logements selon le mode de répartition des charges.

L'exonération est applicable aux logements dont le montant ainsi calculé est supérieur à 10 000 ou 15 000 €.

- Paiement par l'intermédiaire d'un tiers

39. En cas de paiement par l'intermédiaire d'un tiers (syndic de copropriété notamment), les dépenses sont considérées comme payées, non pas par le versement par le contribuable à ce tiers des appels de fonds mais par le règlement par ce tiers du montant des travaux à l'entreprise qui les a effectués.

40. Il appartient, dans ces conditions, aux syndics de copropriété de fournir aux contribuables une attestation ou tout autre document établissant formellement la date du paiement.

- Chaudières remplacées dans le cadre d'un contrat comportant une clause de garantie totale

41. La date du remplacement de l'équipement, en exécution du contrat comportant une clause de garantie totale, par l'entreprise prestataire, tient lieu de date de paiement. Le montant de la dépense à retenir est le montant de la part des redevances versées au titre du remplacement de la chaudière, dans la limite de la valeur vénale de l'équipement à la date de son remplacement.

II. Exemple

42. Par délibération du 26 juin 2008, la commune de X institue l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue par l'article 1383-0 B à concurrence de 100 %. M. Y fait réaliser dans son habitation principale et dans un logement dont il est propriétaire qu'il donne en location, habitations achevées avant le 1^{er} janvier 1989, des travaux d'équipements mentionnés à l'article 200 quater selon le calendrier suivant :

- habitation principale : 12 000 € payés en septembre 2008 ;

- habitation donnée en location : 6 000 € payés en octobre 2008 ; 5 000 € payés en juillet 2009 et 4 500 € payés en mars 2010, soit un total de 15 500 € sur trois ans.

Pour l'habitation principale, le seuil de 10 000 € de dépenses payées pour une année (2008) étant dépassé, M. Y pourra bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties à compter des impositions établies au titre de 2009. L'exonération s'appliquera jusqu'en 2013.

Pour le logement loué, le seuil de 10 000 € de dépenses payées par année n'est pas atteint au 1^{er} janvier 2009, ni au 1^{er} janvier 2010. En revanche, le seuil de 15 000 € sur trois années est dépassé au 1^{er} janvier 2011. M. Y pourra bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à ce logement à compter des impositions établies au titre de 2011 et ce jusqu'en 2015.

SECTION 2 : LOGEMENTS ACHEVES A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2009

43. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1383-0 B bis s'applique aux logements qui satisfont cumulativement aux conditions suivantes :

- leur construction doit avoir été achevée après le 1^{er} janvier 2009 ;

- leur niveau élevé de performance énergétique globale, déterminé dans des conditions fixées par décret, doit être supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

A. CONDITIONS TENANT AUX LOGEMENTS CONCERNES

44. L'exonération s'applique aux constructions de logements neufs.

I. Définition des logements

45. Elle est identique à celle retenue pour l'application de l'article 1383-0-B (cf. n° 10 à 13).

II. Date d'achèvement des logements

46. Les logements doivent avoir été achevés à compter du 1^{er} janvier 2009.

47. Pour la détermination de la date à laquelle une construction peut être considérée comme achevée : cf. n° 15 et 16.

B. CONDITIONS TENANT A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE GLOBALE DES LOGEMENTS

48. Le niveau élevé de performance énergétique globale, déterminé dans des conditions fixées par décret, doit être supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

49. Conformément au décret n° 2009-1529 du 9 décembre 2009⁴, les logements concernés doivent être titulaires du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005" mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » (cf. annexes I et II).

CHAPITRE 2 : MODALITES D'APPLICATION

SECTION 1. NECESSITE D'UNE DELIBERATION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES OU DES EPCI A FISCALITE PROPRE

50. Les exonérations prévues aux articles 1383-0 B et 1383-0 B bis sont subordonnées à une délibération des collectivités territoriales ou des EPCI à fiscalité propre, prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis.

A. AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LES DELIBERATIONS

51. 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 ;
- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre percevant la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- des conseils généraux, pour les impositions perçues au profit des départements et, le cas échéant, de certains établissements publics fonciers⁵ ;
- des conseils régionaux, pour les impositions perçues au profit des régions et pour la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit de la région Ile-de-France.

Remarque : En cas de fusion d'EPCI, des dispositions particulières sont prévues par l'article 1639 A quater s'agissant de la durée d'application des délibérations prises par les EPCI avant la fusion. Ainsi, les délibérations prises en application des articles 1383-0 B et 1383-0 B bis sont maintenues pour leur durée et le cas échéant leur quotité (cf. BOI 6 A-4-05, n° 114 à 124).

B. CONTENU DE LA DELIBERATION

52. Les délibérations prises en application des articles 1383-0-B et 1383-0-B bis doivent être de portée générale et concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies.

Elles ne peuvent pas modifier le périmètre d'application de l'exonération.

53. Ces délibérations doivent, en outre, mentionner le taux unique d'exonération retenu (50 % ou 100 %). Ce taux est applicable sur l'ensemble du territoire de la collectivité territoriale ou de l'EPCI doté d'une fiscalité propre.

54. S'agissant des délibérations prises en application de l'article 1383-0-B, elles ne peuvent réduire ou augmenter la durée.

55. S'agissant des délibérations prises en application de l'article 1383-0-B bis, elles doivent préciser la durée d'exonération qui ne peut être inférieure à 5 ans.

⁴ Publié au journal officiel de la République Française le 11/12/2009.

⁵ Etablissements publics fonciers mentionnés au b de l'article L. 321-1 et aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme (articles 1607 bis et 1607 ter), établissement public foncier de Normandie (article 1608), établissement public foncier de Lorraine (article 1609) et établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (article 1609 F), établissement public d'aménagement en Guyane (article 1609 B) ainsi que des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique (articles 1609 C et 1609 D).

C. DATE ET DUREE DE VALIDITE DE LA DELIBERATION

56. Conformément au I de l'article 1639 A bis, les délibérations doivent intervenir avant le 1^{er} octobre pour être applicables à compter de l'année suivante.

57. Les délibérations demeurent valables tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou rapportées.

SECTION 2. PORTEE DES EXONERATIONS

A. POINT DE DEPART DES EXONERATIONS

58. Sous réserve qu'une délibération ait été prise dans les conditions rappelées au n° 51 à 57 :

- l'exonération prévue à l'article 1383-0 B est applicable à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle du paiement du montant total des dépenses ;

- l'exonération prévue à l'article 1383-0 B bis est applicable à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction.

B. DUREE DES EXONERATIONS

59. L'exonération prévue à l'article 1383-0 B s'applique pendant une durée de cinq ans à compter de l'année qui suit celle du paiement du montant total des dépenses.

Elle ne peut pas être renouvelée au cours des dix années suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération.

Exemple : Dans le cas cité au n° 42, aucune nouvelle période d'exonération ne pourra être accordée pour l'habitation principale jusqu'à l'année 2023 inclus. En revanche, des dépenses d'équipement réalisées en 2023 ou sur la période courant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023 sont susceptibles d'ouvrir droit à une nouvelle période d'exonération à compter de 2024.

60. L'exonération prévue à l'article 1383-0 B bis s'applique à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction, pour la durée déterminée par chaque collectivité territoriale ou EPCI à fiscalité propre (cf. n°55).

C. QUOTITE DES EXONERATIONS

61. Les exonérations portent soit sur la totalité (100 %), soit sur la moitié (50 %) de la base d'imposition.

D. COTISATIONS CONCERNEES

62. Les exonérations sont accordées pour la seule part revenant à la collectivité territoriale ou à l'EPCI à fiscalité propre ayant pris une délibération en ce sens.

63. Les exonérations concernent également les taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit des établissements publics fonciers.

64. En revanche, et conformément à l'article 1521, elles ne concernent pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

SECTION 3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES EXONERATIONS

A. ARTICULATION AVEC LES EXONERATIONS DE PLEIN DROIT

I. Articulation des exonérations prévues par les articles 1383-0 B et 1383-0 B bis avec les exonérations en faveur des logements sociaux

65. Dans l'hypothèse où un logement bénéficie de l'une des exonérations prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D, il convient de faire courir cette exonération jusqu'à son terme et d'appliquer ensuite l'exonération prévue à l'article 1383-0 B ou 1383-0 B bis pour la période restant éventuellement à courir.

II. Articulation de l'exonération prévue par l'article 1383-0 B bis avec l'exonération en faveur des constructions nouvelles

66. Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction prévue par l'article 1383 et celle prévue par l'article 1383-0 B bis sont remplies et en l'absence de délibération contraire prise conformément au V de l'article 1383, l'exonération prévue par l'article 1383-0 B bis s'applique à compter de la troisième année qui suit celle de l'achèvement de la construction.

B. ARTICULATION AVEC LES EXONERATIONS SUR DELIBERATION

I. Articulation de l'exonération prévue par l'article 1383-0 B avec l'exonération prévue par l'article 1383 E

67. Conformément à l'article 1383 E, dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) mentionnées à l'article 1465 A, les collectivités territoriales et les EPCI dotés d'une fiscalité propre peuvent, sur délibération, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans, les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui sont, en vue de leur location, acquis puis améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) par des personnes physiques.

68. Lorsque les conditions requises pour bénéficier des exonérations prévues par les articles 1383 E et 1383-0 B sont remplies, l'exonération prévue à l'article 1383 E est applicable.

69. Toutefois, l'exonération prévue à l'article 1383-0 B peut être accordée à l'expiration de la période d'application de l'exonération prévue par l'article 1383 E pour la période restant éventuellement à courir.

70. En pratique, trois situations sont susceptibles d'être rencontrées :

- lorsque le logement remplit simultanément les conditions requises pour bénéficier des exonérations prévues aux articles 1383 E et 1383-0 B, l'exonération de quinze ans prévue par l'article 1383 E s'applique ;

- lorsque l'exonération de quinze ans prévue par l'article 1383 E s'applique et que, par la suite, le logement remplit également les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue par l'article 1383-0 B, l'exonération de quinze ans court jusqu'à son terme et, le cas échéant, l'exonération prévue à l'article 1383-0 B s'applique pour la période restant à courir ;

- lorsque l'exonération prévue à l'article 1383-0 B s'applique et qu'ultérieurement le logement peut également bénéficier de l'exonération de quinze ans prévue par l'article 1383 E, l'exonération prévue à l'article 1383-0 B cesse de s'appliquer et une période d'exonération de quinze ans commence à courir.

71. Remarque : Selon les délibérations prises, le cas échéant, par les collectivités territoriales et leurs EPCI à fiscalité propre, un même logement peut être imposé à raison d'une part et être partiellement ou totalement exonéré à raison des autres parts.

II. Articulation de l'exonération prévue par l'article 1383-0 B avec les exonérations prévues par les articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter E en faveur des logements pris à bail à réhabilitation

72. Les logements pris à bail à réhabilitation à compter du 1^{er} janvier 2005 dans les conditions prévues par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation, sont exonérés de plein droit de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de ce bail (cf. BOI 6 C-11-05).

73. Trois situations peuvent se rencontrer :

- lorsque le logement remplit simultanément les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue par les articles 1383-0 B et 1384 B, 1586 B et 1599 ter E, l'exonération prévue aux articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter E est applicable ;

- lorsque l'exonération prévue aux articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter E s'applique et que, postérieurement le logement remplit également les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue par l'article 1383-0 B, l'exonération correspondant à la durée du bail court jusqu'à son terme et, le cas échéant, l'exonération prévue à l'article 1383-0 B s'applique pour la période restant à courir après ce terme.

- lorsque l'exonération prévue par l'article 1383-0 B s'applique et qu'ultérieurement le logement peut également bénéficier de l'exonération prévue aux articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter E, l'exonération prévue à l'article 1383-0 B cesse de s'appliquer et une période d'exonération correspondant à la durée du bail commence à courir.

74. S'agissant des logements pris à bail à réhabilitation jusqu'au 31 décembre 2004 et qui bénéficient d'une exonération de taxe foncière instituée sur délibération des collectivités ou EPCI concernés, cette exonération déjà en cours est maintenue jusqu'à son terme. Par ailleurs, si les conditions requises sont satisfaites, l'exonération prévue par l'article 1383-0 B est susceptible de s'appliquer pour la période restant à courir après ce terme.

III. Articulation des exonérations prévues par les articles 1383-0 B et 1383-0 B bis avec l'exonération prévue par l'article 1383 G

75. Conformément à l'article 1383 G, les collectivités territoriales et les EPCI dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence de 25 % ou de 50 %, les constructions affectées à l'habitation achevées antérieurement à la mise en place d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), mentionné à l'article L. 515-15 du code de l'environnement et situées dans le périmètre d'exposition aux risques prévu par le plan. Cette exonération n'est pas limitée dans le temps.

76. Trois situations peuvent se rencontrer :

- lorsque le logement remplit simultanément les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue par l'article 1383 G et par l'une des exonérations prévues par les articles 1383-0 B et 1383-0 B bis, les exonérations prévues par les articles 1383-0 B et 1383-0 B bis s'appliquent jusqu'à leur terme. A l'issue de cette période d'exonération, l'exonération prévue à l'article 1383 G est, le cas échéant, applicable.

- lorsque l'exonération prévue par l'article 1383 G s'applique et que, postérieurement le logement remplit également les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue par l'article 1383-0 B, l'exonération prévue à l'article 1383-0 B s'applique. Toutefois, l'exonération prévue par l'article 1383 G peut être accordée à l'expiration de la période de l'exonération prévue à l'article 1383-0 B ;

- lorsque l'une des exonérations prévues par les articles 1383-0 B ou 1383-0 B bis s'applique et qu'ultérieurement le logement peut également bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 G, les exonérations prévues aux articles 1383-0 B et 1383-0 B bis sont applicables jusqu'à leur terme. Toutefois, l'exonération prévue par l'article 1383 G peut être accordée à l'expiration de la période de l'exonération prévue par les articles 1383-0 B et 1383-0 B bis.

CHAPITRE 3 : OBLIGATIONS DECLARATIVES

77. Pour bénéficier des exonérations prévues aux articles 1383-0 B ou 1383-0 B bis, le propriétaire doit adresser au service des impôts⁶ du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration sur papier libre.

78. S'agissant de l'exonération prévue par l'article 1383-0-B : la déclaration doit comporter tous les éléments d'identification des biens, dont la date d'achèvement des logements. Elle doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de la nature des dépenses et de leur montant⁷.

79. En pratique, la justification de la date d'achèvement du logement peut être apportée, notamment, soit par la production de l'acte notarié constatant l'acquisition immobilière s'il mentionne la date d'achèvement, soit par la production de la déclaration d'achèvement des travaux mentionnée aux anciens articles R. 460-1 et suivants du code de l'urbanisme⁸, soit par la production de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité désormais prévue à l'article R* 462-1 du même code.

80. S'agissant de l'exonération prévue par l'article 1383-0-B bis : la déclaration doit également comporter tous les éléments d'identification des biens. Elle doit être accompagnée de tous les éléments justifiant que la construction remplit les critères de performance énergétique mentionnés aux n° 48 et 49. A titre pratique, les services retiendront comme justificatif, une copie du certificat mentionnant l'attribution du label par l'organisme certificateur (Promotelec, Cerqual, Céquami, Certivéa...).

⁶ Il s'agit du service qui assure la gestion de la taxe foncière du logement concerné, c'est-à-dire soit le service des impôts des particuliers, soit le centre des impôts, soit le centre des impôts foncier.

⁷ Pour les dépenses afférentes au remplacement de chaudières dans le cadre d'un contrat comportant une clause de garantie totale, cf. B.O.I. 5-B-26-05 n°66.

⁸ La déclaration d'achèvement des travaux était prévue par l'ancien article R. 460-1 du code de l'urbanisme abrogé à compter du 1^{er} octobre 2007 par le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007.

CHAPITRE 4 : ENTREE EN VIGUEUR

81. Conformément au III de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2006, l'exonération prévue à l'article 1383-0 B s'applique aux logements pour lesquels les dépenses ont été payées à compter du 1^{er} janvier 2007.

L'exonération est donc susceptible de s'appliquer à compter des impositions établies au titre de 2008, sous réserve qu'une délibération ait été prise par la collectivité territoriale ou l'EPCI doté d'une fiscalité propre avant le 1^{er} octobre 2007.

82. Conformément à l'article 107 de la loi de finances pour 2009, l'exonération prévue à l'article 1383-0 B bis s'applique aux logements achevés à compter du 1^{er} janvier 2009.

L'exonération est donc susceptible de s'appliquer à compter des impositions établies au titre de 2010, sous réserve qu'une délibération ait été prise par la collectivité territoriale ou l'EPCI doté d'une fiscalité propre avant le 1^{er} octobre 2009.

Documentation de base liée : 6 C 1322

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe I : Décret n° 2009-1529 du 9 décembre 2009 pris pour l'application de l'article 1383-0 B bis du code général des impôts relatif à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties des constructions de logements neufs à haut niveau de performance énergétique

NOR: ECEL0923456D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat,

Vu le code général des impôts, notamment son article 1383-0 B *bis* et l'annexe III à ce code ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-9 et son article R. 111-20 ;

Vu la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, notamment son article 107,

Décète :

Art. 1^{er}. - Dans l'annexe III au code général des impôts, au livre Ier, deuxième partie, titre Ier, chapitre Ier, section I, le a est complété par un 8° intitulé : « Habitations à haut niveau de performance énergétique » comprenant l'article 315 *quaterdecies* ainsi rédigé :

« Art. 315 *quaterdecies*.-Les logements mentionnés à l'article 1383-0 B *bis* du code général des impôts s'entendent de ceux qui sont titulaires du label " bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 " mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label " haute performance énergétique ". »

Art. 2. - La ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 9 décembre 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

La ministre de l'économie,

de l'industrie et de l'emploi,

CHRISTINE LAGARDE

Le ministre du budget, des comptes publics,

de la fonction publique

et de la réforme de l'Etat,

ERIC WOERTH

•

Annexe II : Article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique"

NOR : SOCU0750649A

Article 2

Le label "haute performance énergétique" comporte cinq niveaux :

...5° Le label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005" :

a) Pour les bâtiments à usage d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à une valeur en kWh/m²/an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme : $50 \times (a + b)$.

La valeur du coefficient "a" est donnée dans le tableau ci-après en fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé :

ZONES CLIMATIQUES	COEFFICIENT "a"
H1-a, H1-b	1,3
H1-c	1,2
H2-a	1,1
H2-b	1
H2-c, H2-d	0,9
H3	0,8

La valeur du coefficient "b" est donnée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction :

ALTITUDE	COEFFICIENT "b"
≤ 400 m	0
> 400 m et ≤ 800 m	0,1
> 800 m	0,2

b) Pour les bâtiments à usages autres que d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à 50 % de la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

c) Exclusivement pour ce label, le coefficient de transformation en énergie primaire de l'énergie bois pour le calcul des consommations conventionnelles d'énergie primaire est pris, par convention, égal à 0,6.

Article 4

Le label « haute performance énergétique » est délivré uniquement à un bâtiment ayant fait l'objet d'une certification portant sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment. Ce label est délivré par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat dans les conditions de l'article 6 et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European Cooperation for Accreditation, ou ECA).

Article 5

Le label « haute performance énergétique » est délivré à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du bâtiment au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation avec l'accord du maître d'ouvrage. Le contenu de la demande, qui comporte a minima les éléments énoncés en annexe 2, est défini par le référentiel visé à l'article 1er. Les frais de procédure inhérents à l'attribution du label « haute performance énergétique » sont à la charge de la personne qui demande le label.