



Paris, le 21 juin 2021

Départements Finances et fiscalité locales

Dossier suivi par Assane FALL

Opposition à l'exonération 2 ans de TFPB au profit des nouvelles constructions de locaux d'habitation : obligation de délibérer avant le 1^{er} octobre 2021 pour éviter le rétablissement total de l'exonération

Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction à usage d'habitation sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement (1383 du Code général des impôts - CGI).

La réforme de la taxe d'habitation (article 16 de la loi de finances pour 2020) a apporté des modifications à ce dispositif d'exonération temporaire. En effet, pour tenir compte du transfert de la part départementale de TFPB aux communes et permettre aux contribuables de continuer à bénéficier de cette exonération au moins sur l'ancienne part départementale de TFPB, le législateur a fixé l'exonération de 2 ans à un minimum de 40% pour cette nouvelle part communale de TFPB (ancienne part communale + ancienne part départementale). L'exonération s'applique sur la base imposable de TFPB et avant prise en compte du coefficient correcteur.

I- Rappel du dispositif d'exonération de 2 ans avant la réforme de la taxe d'habitation

A. Règles applicables aux locaux à usage d'habitation

Les constructions nouvelles d'immeubles à usage d'habitation sont exonérées de TFPB durant les 2 ans qui suivent celle de leur achèvement. Il s'agit :

- des constructions nouvelles à usage d'habitation ou de leurs dépendances,
- des additions de construction à usage d'habitation ou de dépendance,
- des reconstructions destinées à un usage d'habitation,
- des conversions de bâtiments ruraux en logements.

Les communes et les EPCI à fiscalité propre pouvaient toutefois prendre une délibération pour :

- supprimer l'exonération pour la part de TFPB qui leur revient, pour tous les nouveaux immeubles à usage d'habitation,
- ou supprimer l'exonération pour la part de TFPB qui leur revient, pour les seuls locaux d'habitation non financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R. 331-63.

L'exonération de 2 ans de TFPB s'appliquait d'office sur la part départementale de TFPB.

B. Règles applicables aux locaux autres que les locaux d'habitation

L'exonération temporaire 2 ans de TFPB applicable aux nouvelles constructions, reconstructions et additions de constructions de locaux autres que ceux à usage d'habitation (les locaux professionnels notamment) a été supprimée en 1992 pour la part communale et intercommunale. Cette exonération s'appliquait uniquement sur la part départementale de TFPB.

II- Les modifications apportées par la réforme de la taxe d'habitation (article 16 de la LF pour 2020)

A. Règles applicables aux locaux d'habitation

L'exonération de 2 ans de TFPB s'appliquait d'office sur la part départementale de TFPB. Avec le transfert de la part départementale de TFPB aux communes, l'objectif de la loi est de maintenir le champ d'exonération dont bénéficiait le contribuable avant la réforme, à savoir une exonération de 2 ans sur la part départementale.

L'article 16 de la LF pour 2020 impose aux communes un minimum de 40% pour cette exonération temporaire de TFPB. Il est aussi possible de relever le taux de cette exonération à 40%, 50%, 60%, 70%, 80% ou 90% de la base communale imposable à compter de 2022 (les communes ne pourront pas délibérer sur un pourcentage différent de ceux mentionnés à la phrase précédente). Ainsi, quel que soit le choix de la commune, une exonération minimum à hauteur de 40% s'appliquera. Dans l'esprit du législateur, l'exonération minimum à hauteur de 40% permet de maintenir l'exonération d'office sur l'ancienne part départementale de TFPB.

Les communes qui, avant la réforme, avaient supprimé cette exonération par délibération contraire et qui souhaitent continuer à limiter la portée de l'exonération sont obligées de prendre une nouvelle délibération avant le 1^{er} octobre 2021 pour limiter l'exonération à 40%, 50%, 60%, 70%, 80% ou 90% de la base imposable. L'absence de délibération avant le 1^{er} octobre 2021 aura pour conséquence de porter l'exonération de 2 ans à 100% à partir de 2022.

Les communes qui ne s'étaient pas opposées à cette exonération de 2 ans ne sont pas dans l'obligation de prendre une nouvelle délibération. L'exonération y reste totale pendant 2 ans. Elles peuvent cependant si elles le souhaitent, s'opposer partiellement à l'exonération pour tous les nouveaux logements (ou uniquement pour ceux qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'État). Dans ce cas, elles peuvent prendre une délibération avant le 1^{er} octobre de N-1 pour fixer le taux de l'exonération applicable en N et N+1 à 40%, 50%, 60%, 70%, 80% ou 90%.

Pour rappel, **les pertes de ressources des collectivités liées à l'exonération deux ans de TFPB ne sont pas compensées par l'Etat.** En effet, l'article 128 de la loi de finances pour 1992 a supprimé, à compter de 1992, la compensation budgétaire des exonérations de deux ans de TFPB, pour l'ensemble des immeubles, d'habitation ou non.

Exemple

Un immeuble à usage d'habitation achevé le 3 février 2021 est susceptible d'être exonéré de TFPB en 2022 et 2023. La commune sur laquelle se situe cet immeuble délibère le 15 septembre 2021 pour limiter l'exonération, à 50 % de la base imposable. En application de cette délibération, l'immeuble en question est donc imposé, pour la part communale de la TFPB, à hauteur de 50 % en 2022 et 2023.

Les EPCI à fiscalité propre ne sont pas attributaires de la part départementale de TFPB : la perte de TH des EPCI est en effet compensée par l'attribution d'une part nationale de TVA.

Les EPCI conservent cependant leur part intercommunale de TFPB. Ils conservent donc la faculté de délibérer avant le 1^{er} octobre de N-1 pour supprimer totalement l'exonération de TFPB sur les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction à usage d'habitation pour la part qui leur revient. Contrairement aux communes, la suppression de l'exonération peut être totale et les EPCI ne sont donc pas assujettis à un *minimum* obligatoire de 40% d'exonération.

A noter que les EPCI à fiscalité propre peuvent décider de supprimer l'exonération sur la part qui leur revient uniquement pour les immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'État.

Exemple d'une commune ayant délibéré en 2015 pour supprimer l'exonération de 2 ans sur sa part de TFPB applicable aux nouvelles constructions de logements

Une commune a délibéré en 2015 pour supprimer l'exonération de deux ans en faveur des nouvelles constructions de logements. Dès lors, l'article 16 de la LF pour 2020 prévoit que :

- **pour les impositions établies au titre de 2020 (locaux à usage d'habitation achevés en 2018 ou 2019)**, la délibération de 2015 qui supprime l'exonération de deux ans de TFPB s'applique à l'ancienne part communale. Cette délibération ne s'applique pas à la part départementale transférée à la commune : l'ancienne part départementale reste exonérée ;
- **pour les impositions établies au titre de 2021 (locaux d'habitation achevés en 2019 ou 2020)** , la délibération de 2015 qui supprime l'exonération de deux ans de TFPB s'applique à l'ancienne part communale mais pas à l'ancienne part départementale : un abattement représentatif de cette exonération partielle est calculé et s'applique à la totalité de la base d'imposition de ces locaux.
- **pour les impositions établies au titre de 2022 :**
 - **pour les locaux d'habitation achevés en 2020** : le régime décrit ci-dessus pour les impositions au titre de 2021 est applicable (calcul d'un abattement représentatif de cette exonération partielle) ;
 - **pour les locaux d'habitation achevés en 2021** : l'exonération de TFPB sera totale si aucune délibération contraire n'est adoptée. Toutefois, cette délibération contraire ne pourra supprimer l'exonération en totalité. La délibération ne pourra que limiter l'exonération à 40%, 50%, 60%, 70%, 80% ou 90% de la base imposable. Cette délibération devra être prise **avant le 1er octobre 2021**

NB : Rien ne s'opposait à ce qu'un conseil municipal puisse prendre une nouvelle délibération en 2020 pour adapter sa politique relative à l'exonération temporaire de 2 ans par rapport aux modifications prévues à l'article 16 de la LF pour 2020. Cependant, compte tenu du travail de « rebasage » effectué par l'administration fiscale au titre de la TFPB communale en 2021 (ajustement des politiques communales et départementales d'abattements et d'exonérations pour ne pas pénaliser les contribuables d'une part et les communes d'autre part), **les éventuelles délibérations prises par les communes avant le 1^{er} octobre 2020 produiront leurs effets à compter de 2022.**

B. Règles applicables aux locaux autres que les locaux d'habitation

Avec la descente de la part départementale de TFPB aux communes, si aucune mesure n'était prise, les nouvelles constructions, reconstructions et additions de constructions autres que celles à usage d'habitation (les locaux professionnels notamment) ne pourraient bénéficier d'aucune exonération temporaire ; l'exonération pour la part communale (et intercommunale) de TFPB étant supprimée depuis 1992.

C'est pourquoi, **l'article 16 de la LF pour 2020 a apporté des modifications au dispositif. A partir de 2021, l'exonération de TFPB pour la nouvelle part communale de TFPB (anciennes parts communale et départementale) est fixée à 40% de la base imposable.** Dans l'esprit du législateur, l'exonération à hauteur de 40% permet de maintenir l'exonération d'office relative l'ancienne part départementale de TFPB. Aucune délibération d'opposition n'est possible.

Les EPCI à fiscalité propre ne sont pas concernés par cette partie de la réforme de la TH, l'exonération temporaire sur la part intercommunale de TFPB applicable aux nouvelles constructions de locaux professionnels étant supprimée depuis 1992. De plus les EPCI à fiscalité ne sont pas attributaires de la part départementale de TFPB. Ils continueront donc à percevoir la même part intercommunale de TFPB sur les locaux professionnels, toute chose égale par ailleurs.