

### TAXE FONCIÈRE SUR LE BÂTI

#### Focus sur son calcul et les possibles exonérations ou dégrèvements

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est un impôt local qui concerne les propriétaires d'un bien immobilier ou les usufruitiers.

Que ces biens soit destinés à l'habitation ou à une activité professionnelle.

#### 1 DATES LIMITES DE PAIEMENT 2021

Les dates limites de paiement de la taxe foncière varient selon l'option du mode de paiement :

- **paiement non dématérialisé** : la date limite de paiement est fixée au 15 octobre 2021,
- **paiement dématérialisé** : paiement direct en ligne par internet, smartphone ou tablette.

5 jours de délai supplémentaire : soit jusqu'au 20 octobre 23h59. Le prélèvement sera effectué sur le compte bancaire le 26 octobre.

Possibilité d'adhérer au prélèvement à l'échéance à compter de vos taxes foncières 2021.

Attention : Paiement en ligne obligatoire pour toute imposition supérieure à 300 €.

## 2 QUELLES SONT LES PROPRIÉTÉS IMPOSABLES À LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES ?

Pour les particuliers, il s'agit essentiellement des

- Locaux d'habitation,
- Sols des bâtiments et des terrains formant une dépendance indispensable et immédiate à ces constructions et des parkings, qu'ils soient occupants ou non des lieux.

Les caravanes et les baraquements mobiles sont exonérés de taxe foncière sauf s'ils sont fixés par des attaches de maçonnerie.

Pour les professionnels, il s'agit essentiellement des

- Bâtiments commerciaux, industriels ou professionnels
- Installations industrielles ou commerciales (hangar, atelier, cuve, etc.)
- Terrains à usage commercial ou industriel ou utilisés, dans certaines conditions, pour la publicité,

Ainsi que les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie.

## 3 COMMENT EST CALCULÉE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES ?

### - BASE D'IMPOSITION ET TAUX

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie pour l'année entière dans la commune où est situé le bien imposable et d'après la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Ainsi, par exemple, si vous êtes propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier, vous êtes redevable de la taxe foncière pour l'année entière, même si vous vendez le bien au cours de l'année.

Le mode de calcul de l'impôt associe valeur cadastrale et taux votés par les collectivités territoriales.

### 1- Le revenu cadastral

Il constitue la base d'imposition de la taxe foncière. Il est égal à la valeur locative cadastrale diminuée d'un abattement de 50 %. La valeur locative cadastrale correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. Ce loyer est ensuite actualisé et revalorisé chaque année. L'abattement forfaitaire de 50 % permet de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

### 2- Les taux

Appliqués à la base d'imposition pour calculer le montant de la taxe foncière, ils sont votés par les collectivités territoriales : communes, intercommunalités et départements.

Si en cours d'année, vous apportez des modifications à votre habitation, **l'augmentation de sa valeur locative ne sera prise en compte qu'au 1er janvier de l'année suivante pour calculer la taxe foncière.**

## - EXONÉRATIONS ET RÉDUCTIONS POSSIBLES

### 1- L'exonération totale de taxe foncière en faveur des personnes âgées ou handicapées et de condition modeste

Habitation principale sous réserve de remplir les 3 conditions suivantes :

#### Conditions relatives à l'occupant

- titulaire de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité (Asi)
- ou bénéficiaire de l'allocation aux adultes handicapés (AAH)

- ou plus de 75 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2021. En cas de d'installation en maison de retraite ou dans une unité de soins longue durée, l'exonération s'applique à l'ancien logement si vous en conservez la jouissance exclusive.

### Conditions de ressources

Le **revenu fiscal de référence (RFR)** figurant sur l'avis d'impôt est inférieur aux limites de revenus fixées par l'article 1417-I du Code général des impôts.

### Conditions de cohabitation

Suivant les conditions de cohabitation fixées par la loi. Dans ce cas, aucune démarche particulière à effectuer à partir du moment où les conditions pour bénéficier de l'exonération de TFPB sont remplies.

## 2- L'exonération temporaire de taxe foncière de 2 ans

Les constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction peuvent être exonérées de taxe foncière durant les 2 années qui suivent leur achèvement. L'exonération s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier qui suit l'achèvement de la construction.

Vous devez adresser une demande d'exonération temporaire au Centre des Impôts Foncier ou SIP dont dépend votre logement ou lors du dépôt de la déclaration cadastrale obligatoire, en fonction de la nature du bien construit ou rénové :

- H1 pour les maisons
- H2 pour les appartements
- 6660-REV pour les locaux professionnels ou commerciaux
- Modèle U pour les locaux industriels
- Modèle IL pour toute addition ou modification d'une construction existante

Et ce, au plus tard **90 jours** après l'achèvement des travaux.

### 3- L'exonération temporaire de taxe foncière de 5 ans en faveur des économies d'énergie

Certaines collectivités territoriales peuvent décider sur délibération de vous exonérer totalement ou partiellement de taxe foncière pendant **5 ans** si vous réalisez des travaux d'économie d'énergie ouvrant droit au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Votre logement doit avoir été achevé avant le **1<sup>er</sup> janvier 1989**.

### 4- Le dégrèvement d'office de taxe foncière

Si vous êtes âgé de plus de **65 ans** et de moins de **75 ans** au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, et que votre **revenu fiscal de référence (RFR)** ne dépasse pas les limites de revenus fixées par l'article 1417-I du Code général des impôts, vous pouvez bénéficier d'un dégrèvement de **100 €** sur la taxe foncière de votre habitation principale.

Les personnes hébergées en maison de retraite peuvent aussi bénéficier de ce dégrèvement sous réserve que l'habitation principale qu'elles occupaient reste libre de toute occupation.

Vous n'avez aucune démarche particulière à effectuer car ce dégrèvement est effectué d'office par l'administration fiscale.

### 5- Le plafonnement de taxe foncière en fonction des revenus

Il existe un mécanisme de plafonnement de la taxe foncière sur la résidence principale en fonction du revenu. Pour y être éligible, vos revenus ne doivent pas excéder les plafonds de revenus fixés par l'article 1417-II du Code général des impôts.

Ce dispositif permet aux contribuables concernés de bénéficier d'un dégrèvement de leur cotisation de taxe foncière supérieure à 50 % de leurs revenus.

### 6- Le dégrèvement de taxe foncière applicable aux logements inoccupés

Il existe d'autres cas de dégrèvement de taxe foncière, notamment en cas de local inoccupé. 2 types de locaux sont concernés :

- les logements vides normalement destinés à la location
- les locaux inexploités à usage industriel et commercial qui étaient occupés par le redevable de la taxe foncière.

**Ce dégrèvement n'est pas accordé d'office.** Vous devez en faire la demande au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle les locaux ont été inoccupés pendant au moins 3 mois.

**Attention cependant :** votre logement ou local peut être soumis à la [taxe sur les logements vacants \(TLV et THLV\)](#).

### DERNIÈRE NOUVEAUTÉ 2021 :

Une modification du système de collecte et du mode de calcul des impôts locaux a été mis en place à partir des avis de Taxe Foncière émis en 2021.

En effet, du fait de la disparition progressive de la Taxe d'habitation, et pour compenser le manque à gagner des communes, celles-ci ont vu leur taux augmenter par récupération du taux appliqué habituellement pour le département et ce dernier percevra en compensation une enveloppe budgétaire fixée par l'Etat.

Spécialisé dans l'établissement des déclaratifs fonciers, le cabinet GBK Analyse peut vous accompagner dans vos différentes démarches. N'hésitez pas à nous contacter pour plus amples informations.

Courriel : [contact@gbkanalyse.com](mailto:contact@gbkanalyse.com)

Téléphone : 03 45 42 18 21