

TFPB

février 2019

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Principe du dispositif

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est due par les propriétaires ou usufruitiers de biens immeubles bâtis situés en France. Sont imposées, les constructions élevées hors-sol et certaines catégories de biens qui ne sont pas des immeubles bâtis (certains terrains et sols).

Foncier concerné	Foncier à usage d'habitation et foncier industriel, commercial et professionnel
Fait déclencheur	Détention d'une propriété bâtie
Acteur soumis à l'impôt	Propriétaire (au 1er janvier de l'année d'imposition) ou usufruitier

Enjeux de la mise en place de la taxe

- La taxe sur le foncier bâti est l'une des principales ressources de la fiscalité directe locale, dans un contexte où la fiscalité directe locale représente elle-même une part prépondérante des recettes de fonctionnement des communes et de leurs groupements – 54,66 Md€ sur 106,99 Md€ en 2016, soit 51%.
- La TFPB contribue à lier la territorialisation de l'impôt et le service public délivré par la collectivité.

Produit fiscal

40,3 Md € en 2016

Perçus par les collectivités locales, dont :

- Communes et EPCI : 18,1 Md€
- Départements : 13,8 Md€

Qui en perçoit le produit ?

La commune ou l'EPCI dans lequel est situé le bien, et le département (nouveau en 2018 : les régions ne perçoivent plus la TFPB).

Marges de manœuvre des collectivités locales

- Pouvoir de taux dans la limite des plafonds applicables et de l'évolution coordonnée (règle des liens)
- Exonérations facultatives sur délibération
- Abattements facultatifs sur délibération

Fiscalité locale De plein Droit

Politique budgétaire et redistributive des collectivités

Art. 1380 à 1391 E.

Mise en oeuvre : 1790

Dernières évolutions : 2018

Étendue de l'application



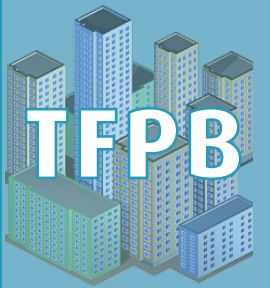
ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



Effets sur la mobilisation du foncier ^{1/2}

Effets attendus par le texte

- La TFPB abonde le budget et contribue au financement des politiques publiques portées par le bloc communal (communes et EPCI) et le département.
- Cette taxe n'a pas vocation à influencer sur la mobilisation du foncier.
- En termes de développement urbain, cette taxe permet de financer les infrastructures (voiries, réseaux,...), les services publics offerts localement, voire des services rayonnant au-delà du territoire communal ou intercommunal.

Effets constatés

- La taxe foncière sur les propriétés bâties a un impact sur le coût de détention du foncier bâti : elle renchérit les coûts supportés par les propriétaires d'un ou plusieurs biens bâtis, qu'ils soient occupants ou investisseurs.
- Suite à la suppression progressive de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages entre 2018 et 2020, la TFPB devient la principale charge fiscale des propriétaires acteurs économiques et habitants (à laquelle s'ajoute la TEOM pour ces derniers).

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



Effets sur la mobilisation du foncier ^{2/2}



Impacts des stratégies fiscales des acteurs

(anticipés ou évalués)

Taxer la propriété a des effets sur les usages du foncier qui restent débattus.

- D'un côté, **comme la TFPB renchérit le prix du m² habitable, les ménages vont ajuster à la baisse la taille de leur logement.** Une taxe élevée conduit alors à des logements plus petits, sur des terrains plus petits, sous réserve que les ménages ajustent ensemble taille du terrain et du logement. Un niveau significatif de TFPB soutient alors la densification des espaces.

Inversement, une taxe faible conduit à des logements plus grands, sur des terrains plus grands, sous réserve que les ménages. Une TFPB basse encourage alors une faible intensité foncière (OCDE, Blöchliger, H. et al., 2017).

- De l'autre, la taxation de la propriété immobilière décourage la production de logements bien que ce 2^{ème} effet apparaisse plus faible que le 1^{er} dans les évaluations internationales réalisées (OCDE, Blöchliger, H. et al., 2017). Cet effet sur l'offre de logement pourrait concerner le logement abordable en particulier alors que le logement social bénéficie d'exonération temporaire (Cerema).
- Jouant sur la concurrence territoriale, les acheteurs de foncier en vue d'une construction économique ou résidentielle

choisissent le lieu proposant **leur meilleure combinaison entre taxation supportée et services publics offerts** (OCDE, Blöchliger, H. et al., 2017, Tiebout, 1953), en complément d'autres critères individuels (lieux d'emploi, prix, taille relative aux besoins, recrutements, clients pour les entreprises, etc.).

L'une des conditions pour que la taxation sur les propriétés bâties ne soutienne pas l'étalement urbain serait une harmonisation des taux et une révision des valeurs locatives cadastrales au sein des EPCI, voire au niveau des bassins de vie des ménages (Cerema).

La question resterait posée **pour les territoires situés à la frange des EPCI des villes moyennes ou grandes offrant plus de services. Les territoires voisins immédiats peuvent potentiellement tirer bénéfice des aménités et services urbains, sans pour autant contribuer à leur financement** (Yvon Rocaboy, Alain Guenguant).

- Les effets de la taxation de la propriété sur la mobilisation foncière. « Le cadre fiscal actuel incite les propriétaires fonciers à la rétention et freine les échanges sur le marché des biens immobiliers » (Figeat, 2017). Toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2018, les valeurs locatives des propriétés non bâties deviennent évolutives au travers de mises à jour (tous les 1, 3, 6 ans).





Champ d'application ^{1/3}

Une propriété doit remplir deux conditions pour être imposable :

- être fixée au sol à perpétuelle demeure, de sorte qu'il ne soit pas possible de la déplacer sans la démolir,
- présenter le caractère de véritable construction (y compris les aménagements liés).

Sont exclus les baraquements mobiles, caravanes...



Principaux acteurs assujettis

Ménages et Entreprises, occupants ou investisseurs dans des locaux (personnes physiques, personnes morales privées),
et certains immeubles des personnes morales publiques sources de revenus (piscine, etc.).

La construction neuve et les logements sociaux neufs sont exonérés temporairement.





Champ d'application ^{2/3}

Exonérations

De plein droit



en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

Exonérations permanentes

- Selon la nature du propriétaire : propriétés publiques affectées à un service public et **improductives de revenus**, sans caractère industriel et commercial (partielle ou totale selon la collectivité et la situation du bien),
- Selon la vocation du bâti : bâtiment rural à usage agricole, installation de méthanisation (sous conditions); les grands ports maritimes (exonération totale, sauf en cas de délibération de la collectivité pouvant la supprimer ou la réduire) ; certaines autres exonérations, notamment le foncier destiné à la production d'électricité photovoltaïque ou les immeubles appartenant à des Etats étrangers et affectés à la résidence officielle de leurs missions diplomatiques et consulaires accréditées; certains locaux d'hébergements touristiques situés en zone de revitalisation rurale (ZRR).

Exonérations temporaires

- En faveur de certaines entreprises ;
- Selon la nature des constructions : la construction neuve de logements sociaux, les constructions nouvelles ou reconstructions (la commune ou son groupement peut supprimer ou limiter l'exonération) et les logements anciens qui ont fait l'objet de travaux d'économie d'énergie ;
- Selon la condition du propriétaire, sur leur résidence principale, et sous conditions de revenus notamment (exonération totale ou partielle) : personnes titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, de l'allocation aux adultes handicapés, personnes âgées de plus de 75 ans ;
- Sauf délibération contraire de la collectivité : les quartiers prioritaires de la politique de la ville (jusqu'au 31/12/2022), bassins d'emplois à redynamiser, les logements acquis par un EPF dans le cadre d'opérations d'intérêt national, de requalification de copropriétés dégradées, immeubles implantés dans un pôle de compétitivité.





Champ d'application ^{3/3}

Exonérations



Facultatives sur délibération de la collectivité locale

 OUI

Exonération permanente

L'usage du bâti : établissements participant au service public hospitalier ; opérations de rénovation des universités...

Exonérations temporaires

- La nature des constructions : logements économes en énergie (exonération totale ou partielle) ; logements d'habitation principale issue de la transformation de bureaux ; poursuite des exonérations de longue durée pour la part départementale pour les logements locatifs des organismes HLM, les logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession et destinés à être occupés à titre de résidence principale, sous conditions de revenus (nouveau 2019).
- La nature du propriétaire : établissements créés ou repris à une entreprise en difficulté ; jeunes entreprises innovantes
- Le zonage : zone de redynamisation défense ; zones à risques, certains logements des zones de revitalisation rurale, habitations situées dans des zones à risque (exonération partielle),



Modalités d'application ^{1/4}

Assiette

L'assiette de la TFPB (et TH) est déterminée à partir de la valeur locative cadastrale. Notion fondamentale de la fiscalité directe locale, elle correspond au loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble, s'il était loué dans des conditions normales. Elle est calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970 pour les propriétés bâties.

Taux pratiqués

- Taux communaux moyens : 20,85 %
- Taux plafonds : 52,13 % (source DHUP/FE)

Majorations

 NON

De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement



Facultatives sur délibération de la collectivité locale



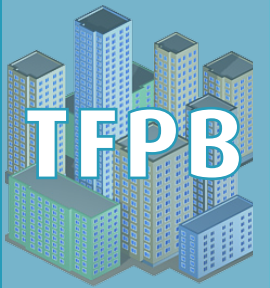
ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



Modalités d'application 2/4

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

Abattements OUI <input checked="" type="radio"/>	
<p>De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement</p>	<p>D'une manière générale, Le revenu net cadastral des propriétés bâties (TFPB) est obtenu en appliquant à la valeur locative cadastrale (après actualisation et revalorisation) un abattement de 50 %. Cet abattement forfaitaire couvre les frais et charges de gestion et d'entretien (assurance, amortissement, réparations, ...). Le montant de l'impôt dû par chaque contribuable est calculé par application au revenu net cadastral du taux d'imposition voté par chaque commune, EPCI et département.</p> <p>Des dispositions particulières, impactant l'aménagement et le logement s'ajoutent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : les logements HLM ou les SEM pour lesquels l'exonération de TFPB de 15 ou 25 ans selon les cas est arrivée à expiration. Ces logements doivent faire l'objet d'un contrat de ville annexé d'une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc. - La vocation du bâti : locaux exclusivement affectés à l'hébergement des saisonniers agricoles et apprentis. - Les propriétés transférés par l'État aux grands ports maritimes.



Modalités d'application ^{3/4}

Abattements

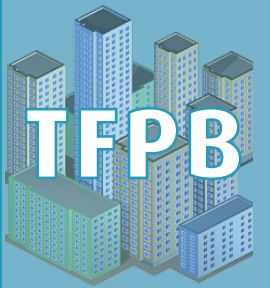


Facultatifs
sur délibération
de la collectivité
locale

Les collectivités peuvent voter :

- Abattement en faveur des magasins et boutiques dont la surface principale est inférieure à 400 mètres carrés et qui ne sont pas intégrés à un ensemble commercial, pouvant varier de 1 % à 15 % appliqué à la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) (CGI, art. 1388 quinquies C, nouveauté 2018)
- Dans le cas d'une acquisition au moyen d'un bail réel solidaire (BSR), un abattement de 30 % de la base d'imposition des logements en faisant l'objet (CGI, art. 1388 octies)
- Un abattement sur locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire (politique de lutte contre l'exclusion)
- Abattement progressif :
 - en faveur de certains biens situés à Mayotte (CGI, art. 1388 sexies),
 - en faveur de certains immeubles situés dans les DOM (CGI, art. 1388 ter),
 - en faveur de certains immeubles des zones franches d'activités des DOM,
 - en faveur des immeubles situés dans le périmètre d'un plan d'intérêt général justifié par la pollution.
- Si une commune compte plus de 50% de logements sociaux, la collectivité peut décider de la suppression de l'abattement de TFPB sur les opérations de bail à réhabilitation ou d'acquisition-amélioration, qui se traduisent par une perte de ressources pour la collectivité (différent pour les opérations de constructions neuves, qui se traduisent uniquement par un manque à gagner).
- Si une commune compte plus de 50% de logements sociaux, la collectivité peut décider de la suppression de l'abattement de TFPB pour les constructions ou reconstruction dans les quartiers ANRU.





février 2019

Modalités d'application ^{4/4}

<p>Dégrèvements et plafonnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plafonnement de la taxe sous condition de revenus et sur l'habitation principale. • Dégrèvements en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location, indépendante de la volonté du contribuable, d'une durée de 3 mois minimum (applicable aux logements locatifs HLM s'ils doivent être démolis ou faire l'objet de certains travaux). La vacance peut affecter la totalité du bien ou une partie susceptible de location. • Dégrèvement en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel qui était utilisé pour son compte par le contribuable, si elle affecte la totalité ou une partie séparée de l'immeuble susceptible d'exploitation séparée. • Un dégrèvement de 100 € pour les personnes de condition modeste âgées de plus de 65 ans et de moins de 75 ans sur leur habitation principale ainsi que les retraités et pensionnés sous les mêmes conditions d'âge et de revenus avant d'être durablement hébergés dans une maison de retraite. • Dégrèvement pour les HLM et les SEM en raison des dépenses engagées pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie ; ceux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes handicapées et ceux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques.
--	---

Évolution

La loi de finances 2017 a instauré la mise à jour des valeurs locatives foncières :

- Pour les locaux d'habitation et les établissements industriels, les valeurs locatives deviennent évolutives au travers :
 - « - de mises à jour annuelles pour tenir compte des changements affectant les propriétés, qu'il s'agisse de changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement ;
 - « - et de mises à jour périodiques pour tenir compte de l'évolution générale des loyers. » (source : DGFIP Précis de fiscalité 2018 ; art. 1516 CGI).
- Pour les autres locaux économiques, s'ajoute une évolution des valeurs par application d'un coefficient forfaitaire (fixé à 1,004 sur l'année 2018). Les valeurs locatives sont dorénavant indexées automatiquement à compter de 2018.

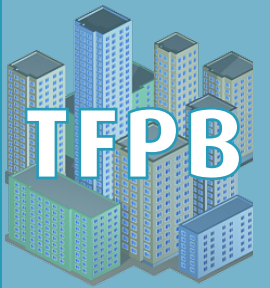
ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

Taxes additionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (cf. fiche TEOM) • La taxe additionnelle pour le financement de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), adossée notamment à la TFPB (cf. fiche GEMAPI).
-----------------------------	---

Pour aller plus loin

- **BOI-IF-TFB-20120912**
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6370-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFB-20120912>
- **BOI-IF-TFB-10-50-20170705**
- Conditions d'exonération des propriétés publiques : BOI-IF-TFB-10-50-10-20150603
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5673-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFB-10-50-10-20150603>
- [Terrains imposables à la TFB : BOI-IF-TFB-10-10-40-20-20150204](#)
- [Exonération des immeubles situés dans un bassin urbain à dynamiser : TFB-40](#)
- [DGFIP, 2017, Fiches de fiscalité à l'usage des agents des collectivités et établissements locaux, Ministère de l'action et des comptes publics, mai, 172 p.](#)
- [Source des données : Ministère de la Cohésion des territoires DGALN/DHUP/FE3, et Observatoire des finances et de la gestion publique locales \(OFGPL\), 2017, « Les finances des collectivités locales en 2017 », septembre, 178 p., \[https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/statistiques/brochures/ofgpl_2017_0.pdf\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/statistiques/brochures/ofgpl_2017_0.pdf\)](#)
- [DGFIP, 2018, Brochure pratique Impôts locaux, Ministère de l'action et des comptes publics, septembre, 239 p.](#)
- Figeat, D, 2016, *Mobilisation du foncier privé en faveur du logement*, Ministère du logement et l'habitat durable, Mars, 99 p.
- Blöchliger, H. et al. (2017), "Local taxation, land use regulation, and land use: A survey of the evidence", OECD, Economics Department Working Papers, No. 1375, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/52da7c6a-en>

Site outil de l'aménagement

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Ouest : MAN - 9 rue René Viviani - BP 46223 - 44262 Nantes Cedex 2
Tél : +33 (0)2 40 12 83 01
Cité des Mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex
Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - www.cerema.fr