

# Panorama de la fiscalité à effet de levier sur le foncier

Renforcer la stratégie foncière par la fiscalité, quels leviers pour les collectivités locales ?



PANORAMA DE LA FISCALITÉ À EFFET DE LEVIER SUR LE FONCIER Cerema

## CARTE D'IDENTITÉ TFPB

### Principe du dispositif

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

1<sup>er</sup> janvier 2019

**Fiscalité locale De plein Droit**

Politique budgétaire et redistributive des collectivités

Art. 1380 à 1391 E.

Mise en œuvre : 1790

Dernières évolutions : 2018

**Étendue de l'application**

France entière  
et outre mer

**Foncier concerné**

Foncier à usage d'habitation et foncier industriel, commercial et professionnel

**Fait déclarateur**

détention d'une propriété bâtie

**Acheteur soumis à l'impôt**

propriétaire (au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition) ou usufruitier

**Marges de manœuvre des collectivités locales**

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

**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)

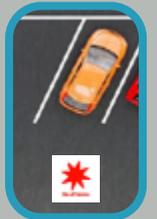
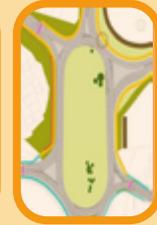
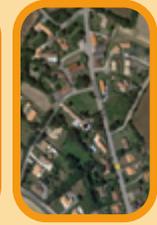
TFPB p1

PANORAMA DE LA FISCALITÉ À EFFET DE LEVIER SUR LE FONCIER Cerema

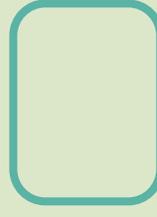
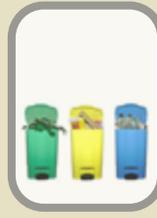
# Fiscalité nationale

# Fiscalité locale

# Fiscalité locale optionnelle



Taxes sur les Fiches Commerciales



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe d'Aménagement et TA majorée

CARTE D'IDENTITÉ



juin 2021

## Principe du dispositif

Les besoins d'équipements publics (voiries, école, transports, etc.) liés au développement urbain sont financés par le budget des collectivités locales. La fiscalité de l'aménagement vise à mobiliser des recettes supplémentaires et à financer les actions contribuant à un urbanisme durable (au sens de l'art.L101-2 CU). Elle comprend 4 outils principaux : la taxe d'aménagement (TA), la taxe d'aménagement majorée (TAm), les participations de ZAC et le projet urbain partenarial (PUP) (Cf. p 2).

La taxe d'aménagement est payée par (1) les opérations d'aménagement, les constructions, l'agrandissement des bâtiments, et par (2) les installations et aménagements - parkings extérieurs, piscines, éoliennes de plus de 12 m, photovoltaïque à terre et emplacements de camping, habitations légères de loisirs et mobil-homes - qui sont soumis à une autorisation d'urbanisme. La taxe d'aménagement correspond à une ressource forfaitaire proportionnelle à la surface des constructions autorisées.

### Fiscalité locale optionnelle et de plein droit

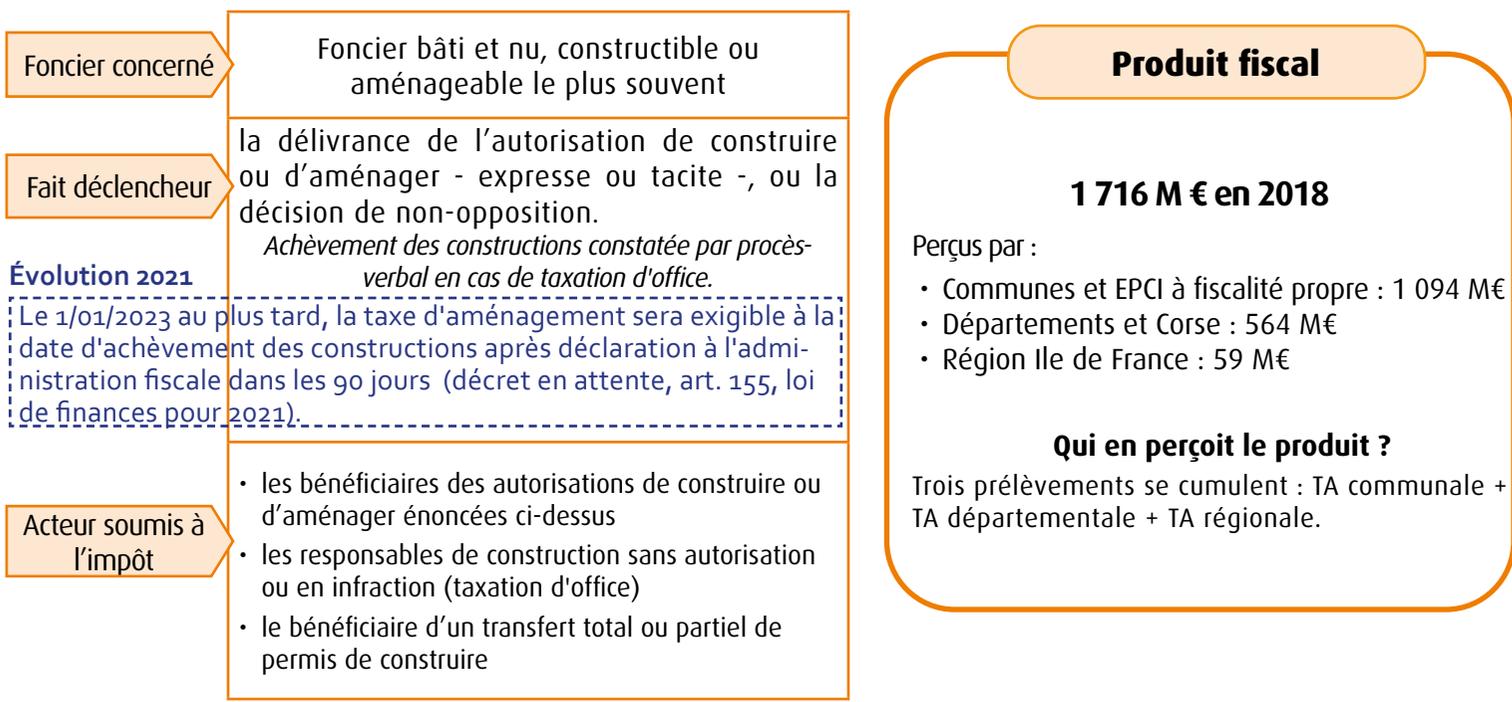
Politique locale de l'aménagement, politique du logement

**Art. L 331-1 CU et suiv.**

Mise en oeuvre:2012

Dernières évolutions:2021

### Étendue de l'application





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



## Principe du dispositif <sup>2/4</sup>

### Enjeux de la mise en place de la taxe

La TA dans le budget communal :

**11,5 %**

des recettes d'investissement hors emprunt.

**40 %**

des recettes d'investissement hors FCTVA et hors dotations et subventions d'équipements

(source : Cerema à partir de DGCL, 2020).

**Les communes et les intercommunalités compétentes en fiscalité de l'aménagement concentrent les enjeux locaux de la taxe (TA).**

**En matière de politique locale** de l'aménagement, la taxe d'aménagement cible les constructions diffuses plutôt que les opérations d'aménagement, à moins d'être majorée. Dans ce domaine, le secteur communal dispose de nombreux leviers de contextualisation de la TA selon:

- son projet de territoire (cohérence entre la taxe d'aménagement et le PLU / PLUi),
- sa stratégie de financement des équipements publics sur le territoire,
- la nature des opérations d'aménagement du territoire (initiative publique/privée, programmation, équipements publics).

En 2020, ces leviers restent à approprier pleinement. Il s'agit de moduler le poids de la TA selon les secteurs du territoire tout en maîtrisant les effets sur la construction et sur le coût supporté par les populations et les activités.

**Dans les départements, la taxe finance la politique de protection des Espaces Naturels Sensibles et les dépenses de fonctionnement des CAUE.**

Depuis le **1er janvier 2021**, l'emploi de la TA départementale est élargie aux opérations de renaturation, c'est-à-dire de transformation en espaces naturels de terrains abandonnés ou laissés en friche (L 331-3).

La région Ile de France bénéficie de la TA pour financer les transports publics.

A l'échelle de la France entière, l'enjeu est de développer à l'avenir le rôle incitatif de la TA en faveur des espaces déjà urbanisés plutôt que dans les espaces agricoles ou naturels tout soutenant la production de logements et de locaux professionnels (Comité pour la croissance verte, 2019 ; loi de finances 2021). **Ceci nécessite d'adopter une vision systémique d'équilibre entre les outils de fiscalité pesant sur les opérations d'aménagement - bénéfiques en termes de sobriété foncière, de prix de sortie, voire d'équipements publics - et la taxe d'aménagement appliquée aux projets immobiliers et aux constructions en diffus.**

### Évolution 2022

**TA majorée** à compter du 1er janvier 2022 :

- une adoption plus facile de la TA majorée grâce à un assouplissement des critères d'instauration,
- les actions de renouvellement urbain qui étaient exclues auparavant, peuvent être financés par une TA majorée.
- les investissements publics dans les aménités urbaines, la biodiversité et le dérèglement climatique entrent dans le champ des travaux substantiels motivant un taux majoré (voir Majoration). (délibération à prendre avant le 30/11/2021).



CARTE D'IDENTITÉ

juin 2021

## Principe du dispositif <sup>3/4</sup>



### Instauration de la TA

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

- de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines. Les collectivités doivent prendre une délibération pour renoncer au bénéfice de la taxe.
- par délibération dans les autres communes et EPCI : les communes peuvent déléguer leur compétence à un EPCI compétent en matière de PLU, par des délibérations concordantes adoptées à la majorité qualifiée des conseils municipaux prévue au II de l'article L.5211-5 du code général des collectivités territoriales.

Dans tous les cas, la délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.



### Communes ou EPCI : qui est compétent en fiscalité de l'aménagement ?

- les communes hors communautés urbaines et métropoles, indépendamment de la nature de leur document d'urbanisme (PLU (i), POS ou carte communale),
- les communautés de communes ou d'agglomération, après que les communes leur ont transféré cette compétence dans les conditions de l'article L. 331-2 4° du code de l'urbanisme,
- les communautés urbaines,
- les métropoles (dont Lyon)

#### Transferts de recettes au sein du secteur communal

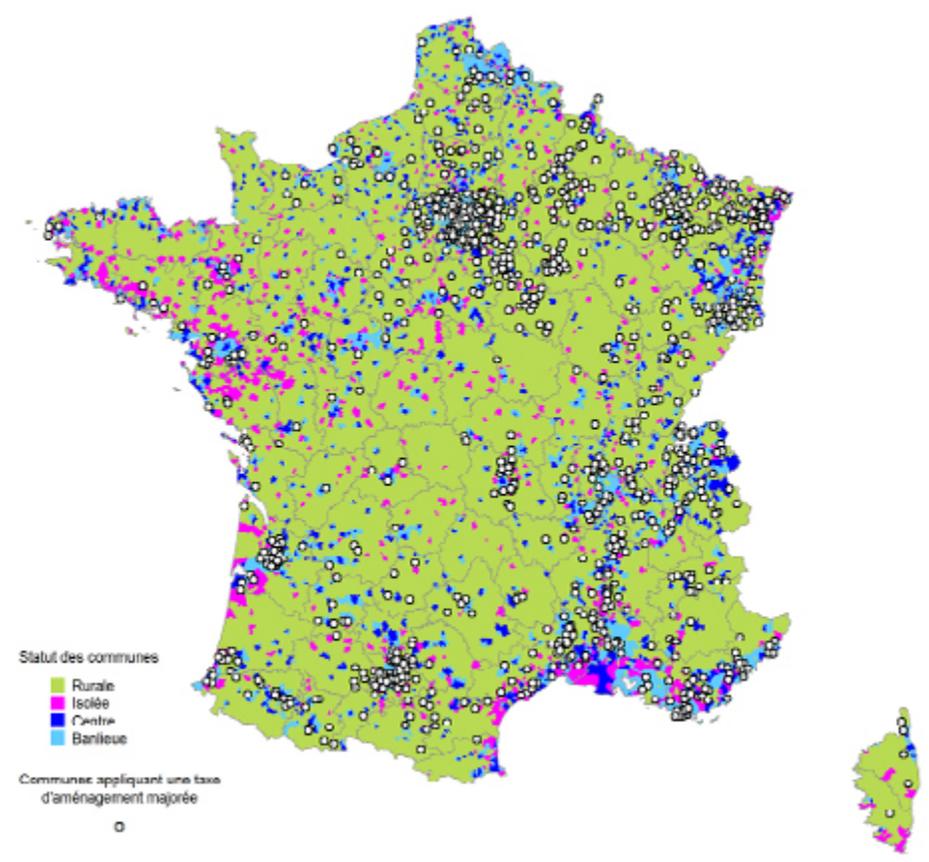
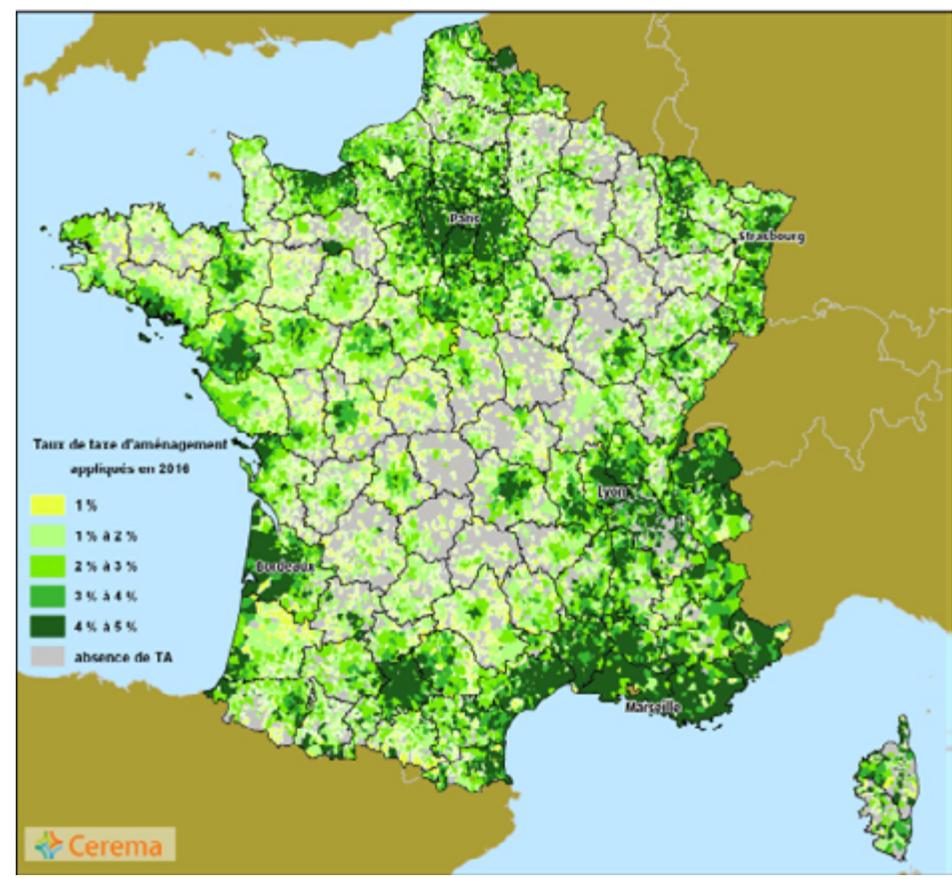
Par délibération tout ou partie de la taxe perçue par la commune peut être reversé à l'EPCI ou aux groupements de collectivités et réciproquement de l'EPCI vers les communes membres, compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences respectives (Cf. L331-2, C.U.).



## Utilisation en France métropolitaine

Adoption de la taxe d'aménagement et taux de droit commun - France métropolitaine - 2016

Présence d'une taxe d'aménagement majorée selon le statut communal - France métropolitaine, 2016





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



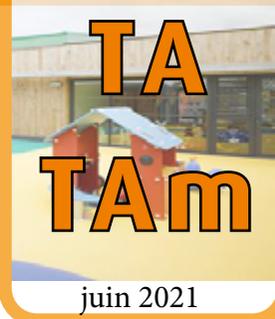
## Champ d'application <sup>1/4</sup>

« Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature, soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme, donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement » (MCTRCL, 2013 et art. L331-6 C.U.).

- « Si la reconstruction, dans un bâtiment existant, s'accompagne de création de nouvelles surfaces de plancher, les nouvelles surfaces sont taxées. Par contre, des travaux qui affectent le gros œuvre peuvent être qualifiés de reconstruction sans générer de création de nouvelles surfaces. Dans ce cas, il n'y aura pas de taxation » (MCTRCL, 2013).

- « les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ayant pour effet de créer de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante [comme l'aménagement des combles] ou lors d'un changement de destination de locaux agricoles précédemment exonérés sont imposables à la taxe d'aménagement. Toutefois, les surfaces autorisées avant le 1er mars 2012 et constitutives de la surface hors oeuvre brute (SHOB) - comme les garages, les combles et sous-sols non aménageables - ou les surfaces des locaux anciennement agricoles, accessoires de l'habitation (au sens de l'article R. 421-17 b) sont considérées comme déjà existantes et leurs changements de destination ne sont donc pas taxés. »

Pour plus de précisions, voir MCTRCL, 2013, pp 8-9



## Champ d'application 2/4

### Taxe d'aménagement (TA)

AUTORISATIONS D'URBANISME – PERMIS DE CONSTRUIRE D'AMENAGER, DECLARATIONS PREALABLES > 5 m²

**OUI**

TA Communale + TA départementale + TA régionale

**Cas général**

Constructions et reconstructions, Agrandissement des bâtiments, Aménagement de toute sorte nécessitant une autorisation d'urbanisme, Cas ne bénéficiant pas d'abattements ni d'exonérations.

**Abattement (50% de la valeur forfaitaire)**

Les 100 premiers m² des résidences principales\* (annexes comprises)

\*Abattement sur les 100 premiers m² puis exonération dans la limite de 50% de la surface restante

- Locaux d'habitation et d'hébergement aidés
- Locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes\*\*
- Entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs de stationnement couvert faisant l'objet d'une exploitation commerciale

\*\* Exonération sur la surface totale puis abattement sur la

**Exonérations facultatives ciblant certaines constructions sur délibération**

Commune ou EPCI | Conseil départemental | Conseil régional

**Exonérations temporaires :**

Les exonérations facultatives ciblant certaines constructions relèvent **des décisions territoriales** de chaque instance. Un pétitionnaire peut donc être exonéré de tout ou partie de la part communale et devoir s'acquitter des autres parts de la TA (et inversement).

L'exonération est instaurée sur l'ensemble du territoire jusqu'à délibération contraire.

**La collectivité compétente peut exonérer tout ou partie des :**

- 1) Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, PSLA, PLS et, dans les DOM, LES, LLS).
- 2) Habitations principales de primo-accédants bénéficiant d'un PTZ+ (dans la limite de 50% de la surface au-delà des 100 premiers m²)
- 3) Constructions industrielles et artisanales
- 4) Commerces de détails d'une surface < 400 m²,
- 5) Travaux sur des immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire.

**Evolution : 6° et 7° abrogés au**

6° Stationnements des locaux bénéficiant des PLUS, PSLA, PLS et LES, LLS. °  
 7° Les garages et parkings fermés annexes aux immeubles d'habitation, de bureaux, d'activité, ... SAUF habitation individuelle. °

- 8) abris de jardins, colombiers et pigeonniers,
- 9) Maisons de santé (selon l'art. L. 6323-3 du code de la santé publique).

L.331-12 C.U. | L.331-9 C.U.

**NON** Pas de TA à payer

~~TA Communale~~ ~~TA départementale~~ ~~TA régionale~~

**Exonérations de plein droit permanentes**

Les aménagements et constructions suivants sont exonérés automatiquement de la part (inter-)communale de la taxe, notamment :

- 1° De constructions et aménagements affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par l'article R. 331-4, sous certaines conditions
- 2° Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et LLTS dans les DOM
- 3° Les exploitations, coopératives agricoles (abris de récolte, hébergement d'animaux ...) et centres équestres hors lieux d'accueil, de vente et bureaux,
- 4° 5° 6° Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN (L.121-9-1), des ZAC, d'un PUP, d'un secteur de PUP sur la part communale sous conditions. **Ils paient les parts régionale et départementale.**
- 7° Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques
- 8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment pour cause de sinistre
- 9° Les constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres.
- 10° Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical (**entrée en vigueur le 1er janvier 2022**).

Les exonérations permanentes sur les parts départementales et régionales sont identiques, à l'exception des alinéas 4° 5° 6°.

L.331-7, L331-8 C.U.



## Champ d'application <sup>3/4</sup>

NON

### Pas de TA à payer

~~TA Communale~~

~~TA départementale~~

~~TA régionale~~

### Exonérations de plein droit

#### Exonérations permanentes

Les aménagements et constructions suivants sont exonérés automatiquement de la part (inter-)communale de la taxe, sous réserve certaines conditions, notamment :

- 1° Les constructions et aménagements affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par l'article R.\* 331-4, sous certaines conditions (Cf. focus)
- 2° Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et LLTS dans les DOM
- 3° Les exploitations, coopératives agricoles (abris de récolte, hébergement d'animaux...) et centres équestres hors lieux d'accueil, de vente et bureaux,
- 4° 5° 6° Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN (L.121-9-1), des ZAC, d'un PUP, d'un secteur de PUP sur la part communale sous conditions. **Ils paient les parts régionale et départementale.**
- 7° Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques
- 8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment pour cause de sinistre
- 9° Les constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres.
- 10° Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical (**entrée en vigueur le 1er janvier 2022**). (Cf art. L. 331-7 CU)

Les exonérations permanentes sur les parts départementales et régionales sont identiques, à l'exception des alinéas 4° 5° 6°.

#### FOCUS. Les constructions et aménagements affectés à un service public ou d'utilité publique exonérés de la TA

Sont concernées, sous réserve de remplir certaines conditions :

- 1° Les constructions et aménagements édifiés par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, exemptés de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), c'est-à-dire qui sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qui ne produisent pas de revenus,
- 2° Des opérations réalisées sous forme de contrats de partenariat pour le compte des collectivités locales ou de l'État, dans les mêmes conditions qu'au a) et si elles doivent être incorporées au domaine public au plus tard à l'expiration du contrat de partenariat,
- 3° Les constructions destinées à recevoir une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle, scientifique ou sportive, uniquement si elles sont édifiées par, ou pour le compte de certains acteurs publics ou d'intérêt public (cf. détails art. R 331-4) ;
- 4° Les constructions dédiées aux cultes dans des conditions très précises de statut juridique du maître d'ouvrage, avec des spécificités en Guyane, à Mayotte, ainsi que dans le Haut-Rhin, Bas-Rhin et en Moselle (se référer à art. R 331-4, alinéas 4° à 6°),
- 5° Les locaux diplomatiques ou consulaires ou les organisations internationales intergouvernementales, sous réserve de conserver cet usage au moins 5 ans notamment.

(art R.331-4 CU)



**TA**  
**TAm**

juin 2021

ACQUISITION

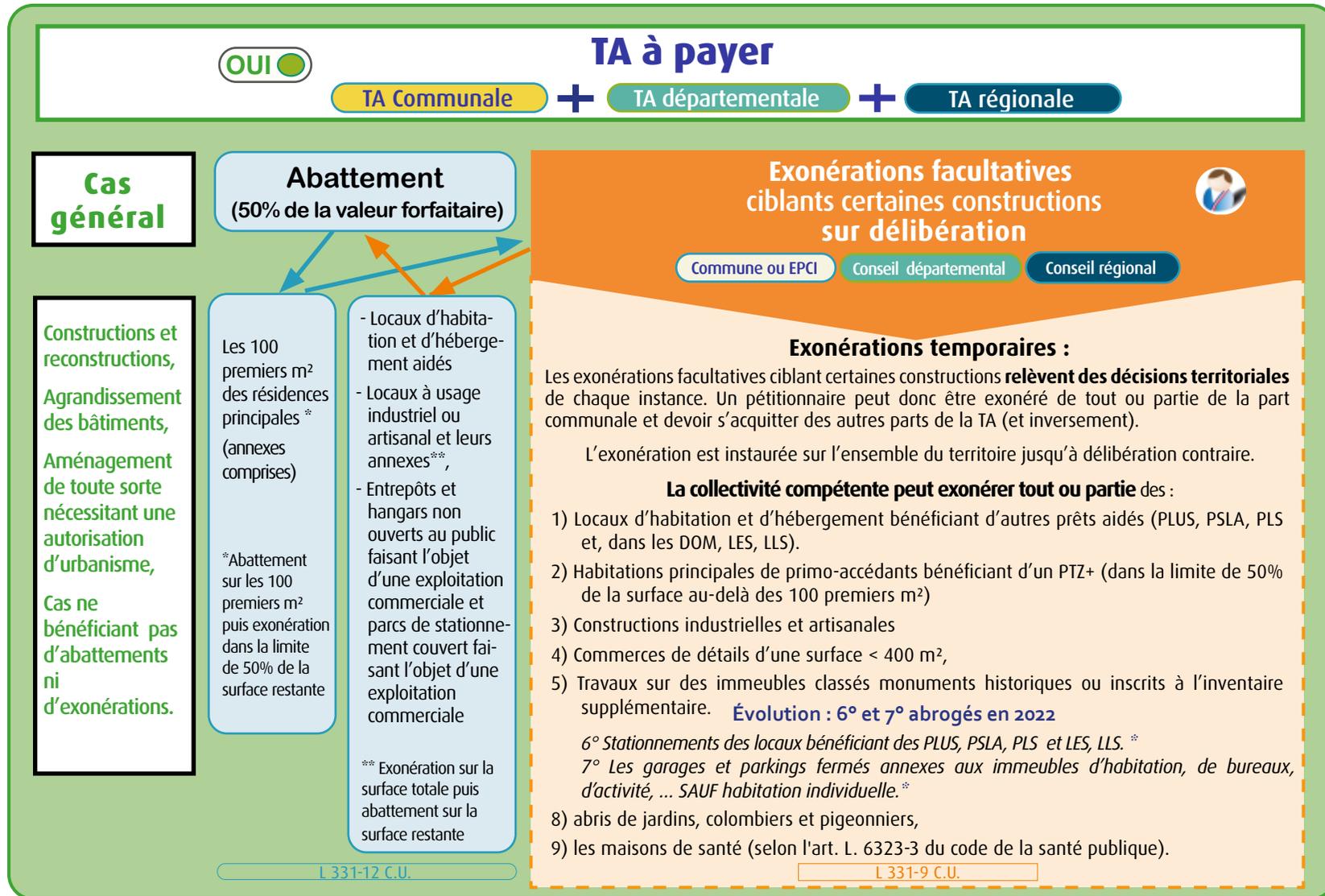
AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Champ d'application 4/4





## Modalités d'application <sup>1/4</sup>

### Assiette

**La valeur taxable =  
surface taxable des constructions X valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> + nombre d'installations et d'aménagements  
X la valeur forfaitaire unitaire.**

La surface taxable est légèrement différente de la surface déclarée dans le permis de construire ou autre autorisation d'urbanisme. Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes créées, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, déduction faite des vides et des trémies.

En 2021, la valeur forfaitaire des constructions s'établit à :

- 870 €/m<sup>2</sup> en Ile de France
- 767 €/m<sup>2</sup> dans le reste de la France. Elle est mise à jour annuellement au 1er janvier par arrêté

Cette valeur est donc indépendante des prix observés sur le marché foncier local (Cf. Guelton, Pouillaude, 2019).

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est :

- de 2 000 € à 5 000 € par stationnement extérieur (Cf. majoration possible),
- 3 000 € par emplacement de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs,
- 10 000 € par emplacement des habitations légères de loisirs,
- 200 € /m<sup>2</sup> pour les piscines;
- 3 000 € par éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- 10 € / m<sup>2</sup> pour les panneaux photovoltaïques au sol.

<b>Taxe additionnelle</b>	La redevance d'archéologie préventive (RAP) est due si les travaux affectent le sous-sol. Son assiette est identique à celle de la taxe d'aménagement (TA). Les exonérations de plein droit sont les mêmes que celles mentionnées à l'article L. 331-8 pour les parts départementale et régionale de la TA. Elle est donc due dans les périmètres de ZAC, de PUP et d'OIN.
-------------------------------	--



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



juin 2021

## Modalités d'application <sup>2/4</sup>

### Autre Majoration



Facultatives sur délibération de la collectivité locale

**P**

#### Majoration de la valeur forfaitaire du stationnement extérieur (L331-13 C.U.).

Pour les aires de stationnement non clos et couvert, la valeur établie par défaut à 2 000 € par emplacement peut être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération.

La métropole de Lyon, la collectivité territoriale ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols sont décisionnaires.

La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette aux parts départementale et régionale en Ile-de-France.

### Abattements



Facultatives sur délibération de la collectivité locale

**NON**

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

Un abattement de 50 % porte sur la valeur forfaitaire de la surface de certaines constructions :

1. les logements locatifs sociaux ainsi que leurs annexes (PLUS, PSLA, PLS et LES, LLS dans les DOM, en Guyane et à Mayotte)
2. les 100 premiers m<sup>2</sup> de la surface des résidences principales
3. les locaux industriels ou artisanaux
4. les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale (drives, plateformes logistiques,...) et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

(L 331-12, C.U.).



## Modalités d'application <sup>3/4</sup>

### Taux et modulation géographique pratiqués

#### Part communale de la TA

Taux de droit commun	[1 % ; 5%]
Un secteur de la commune exonéré	interdit, la TA est instaurée sur toute la commune / l'EPCI
Taux différents selon les secteurs	possible
Taux majoré	]5 % ; 20%]
<b>Taux moyen pratiqués en 2018</b>	<b>2.8%</b>
Nombre de communes avec une modulation géographique du taux de droit commun ou TA majorée	2615

#### Part départementale de la TA

Taux plafond	2,5%
Taux unique sur toutes les communes du département	Oui
<b>Taux moyen pratiqués en 2018</b>	<b>1.8%</b>

#### Ile de France Part régionale de la TA

Taux plafond	1%
Taux différents selon les départements	possible
<b>Taux moyen pratiqués en 2018 en Ile de France</b>	<b>1%</b>

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

CARTE D'IDENTITÉ



juin 2021

## Modalités d'application <sup>4/4</sup>

### Taxe d'aménagement majorée (TAm)

#### Majoration du taux de la TA



Facultative  
sur délibération  
de la collectivité  
locale

1. Le taux peut être majoré, dans une fourchette ]5% ; 20%] dans certains secteurs en cas de besoin en équipements publics importants découlant de la réalisation de constructions.
2. Cette possibilité de majoration est à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent. Elle doit résulter d'une délibération motivée (contrairement aux taux de droit commun jusqu'à 5 %). Le 'lien de nécessité' s'applique : les constructions dans ces secteurs doivent rendre nécessaires les travaux ou équipements financés par la TAm.
3. Application du critère de proportionnalité. La détermination du taux doit prendre en compte les coûts des équipements publics estimés nécessaires, à proportion de l'usage qu'en retireront les futurs habitants ou usagers des nouvelles constructions attendues dans le secteur.
4. Les règles d'assiette, d'exonérations, d'abattements et de liquidation sont identiques à celles de la part communale de la taxe aménagement de droit commun.
5. Il y a une obligation pour les collectivités territoriales de réaliser les travaux, toutefois sans contrainte explicite de délai. L'inscription au registre des participations d'urbanisme est obligatoire.

#### A compter du 1er janvier 2022 (délibérations prises avant le 31/11/2021), seuls les points 1 et 3 ci-dessus changent.

- Une TA majorée peut être instaurée dans certains secteurs « si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population ou la création d'équipements publics généraux sont rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs. » Ces travaux et équipements couvrent notamment « les travaux de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives. » (extraits L331-15 version au 1/1/2022)
- Suppression du critère de proportionnalité strict et recours facilité à la TA majorée pour les collectivités territoriales concernées.

#### Fiscalité locale optionnelle et de plein droit

Politique locale de l'aménagement, politique du logement

**Art. L 331-15 CU et suiv.**

Mise en oeuvre:2012

Dernières évolutions:2021

#### Étendue de l'application





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe d'Aménagement et TA majorée



## Évolution

Loi de Finances 2021, évolutions de la taxe d'aménagement majorée et des emplois de la taxe départementale à des fins de lutte contre l'artificialisation des sols. Les secteurs de taux de TA et TAM sont définis et présentés par référence au cadastre

## Pour aller plus loin

- Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, 2013, Circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement, NOR : ETL1309352C, [http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2013/06/cir\\_37146.pdf](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2013/06/cir_37146.pdf)
- MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, 2020, Arrêté du 30 décembre 2020 relatif à la révision annuelle des valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction constituant l'assiette de la taxe d'aménagement (article L. 331-11 du code de l'urbanisme) NOR: LOGL2035328A, consulté sur <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042842123>
- JORF n°0301 du 28 décembre 2019
- Ministère de la Cohésion des territoires, 2018, Taxes d'urbanisme : statistiques 2016, DGALN / DHUP / QV5, 34 p, novembre.
- DGCL, 2020, Les collectivités locales en chiffres – 2020, 106 p, consulté le 26/11/2020 sur <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/collectivites-locales-chiffres-2020>
- DGCL, 2020, La fiscalité indirecte locale. La taxe d'aménagement. Consulté le 26/11/2020, sur <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/taxe-damenagement-0>
- Guelton S., Pouillaude A., Rosen D., 2019, Development Tax in France as a Tool for Land Value Capture and Social Equity: Two Case Studies: Bordeaux and Strasbourg. Research Report, Lincoln Institute of Land Policy. 50 p.
- Cerema, 2020, Simulateur du produit communal / intercommunal de la taxe d'aménagement – Expérimentation à Mauges-sur-Loire (49), consulté sur <https://www.cerema.fr/fr/actualites/adapter-fiscalite-amenagement-au-projet-territoire-outil>
- Comité pour l'économie verte, 2019, Les instruments incitatifs pour la maîtrise de l'artificialisation des sols, 95 p, consulté sur [https://www.ecologie.gouv.fr/comite-leconomie-verte#scroll-nav\\_4](https://www.ecologie.gouv.fr/comite-leconomie-verte#scroll-nav_4)
- Coquière A., O'hanna J., 2018, Financement des équipements publics. Quels outils pour accompagner l'effort de construction? Paris : IAU îdF, 102 p.
- DREAL des Pays de la Loire, 2015, Les pratiques de modulation de la taxe d'aménagement des communes et des intercommunalités, <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Les%20instruments%20incitatifs%20pour%20la%20ma%C3%A9trise%20de%20l%27artificialisation%20des%20sols.pdf>
- Ordonnance n°2018-75 du 8 février 2018
- Loi de Finances 2021, n° 2020-1721 du 29 décembre 2020, art. 141 et 155.

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 Mitterand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex -  
 Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)





# Taxe d'aménagement (TA)

AUTORISATIONS D'URBANISME – PERMIS DE CONSTRUIRE D'AMENAGER, DECLARATIONS PREALABLES > 5 m<sup>2</sup>

OUI

## TA à payer

TA Communale



TA départementale



TA régionale

### Cas général

Constructions et reconstructions, Agrandissement des bâtiments, Aménagement de toute sorte nécessitant une autorisation d'urbanisme, Cas ne bénéficiant pas d'abattements ni d'exonérations.

**Abattement**  
(50% de la valeur forfaitaire)

Les 100 premiers m<sup>2</sup> premières résidences principales\* (annexes comprises)

\*Abattement sur les 100 premiers m<sup>2</sup> puis exonération dans la limite de 50% de la surface restante

- Locaux d'habitation et d'hébergement aidés
- Locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes\*\*
- Entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs de stationnement couvert faisant l'objet d'une exploitation commerciale

\*\* Exonération sur la surface totale puis abattement sur la surface restante

L 331-12 C.U.

### Exonérations facultatives ciblant certaines constructions sur délibération

Commune ou EPCI

Conseil départemental

Conseil régional

#### Exonérations temporaires :

Les exonérations facultatives ciblant certaines constructions **relèvent des décisions territoriales** de chaque instance. Un pétitionnaire peut donc être exonéré de tout ou partie de la part communale et devoir s'acquitter des autres parts de la TA (et inversement).

L'exonération est instaurée sur l'ensemble du territoire jusqu'à délibération contraire.

**La collectivité compétente peut exonérer tout ou partie des :**

- 1) Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, PSLA, PLS et, dans les DOM, LES, LLS).
- 2) Habitations principales de primo-accédants bénéficiant d'un PTZ+ (dans la limite de 50% de la surface au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup>)
- 3) Constructions industrielles et artisanales
- 4) Commerces de détails d'une surface < 400 m<sup>2</sup>,
- 5) Travaux sur des immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

#### Évolution : 6° et 7° abrogés au 01/01/2022

6° Stationnements des locaux bénéficiant des PLUS, PSLA, PLS et LES, LLS. \*

7° Les garages et parkings fermés annexes aux immeubles d'habitation, de bureaux, d'activité, ... SAUF habitation individuelle. \*

- 8) abris de jardins, colombiers et pigeonniers,
- 9) Maisons de santé (selon l'art. L. 6323-3 du code de la santé publique).

L 331-9 C.U.

NON

## Pas de TA à payer

~~TA Communale~~

~~TA départementale~~

~~TA régionale~~

### Exonérations de plein droit permanentes

Les aménagements et constructions suivants sont exonérés automatiquement de la part (inter-)communale de la taxe, notamment :

- 1° De constructions et aménagements affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par l'article R. 331-4, sous certaines conditions
- 2° Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et LLTS dans les DOM
- 3° Les exploitations, coopératives agricoles (abris de récolte, hébergement d'animaux ...) et centres équestres hors lieux d'accueil, de vente et bureaux,
- 4° 5° 6° Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN (L.121-9-1), des ZAC, d'un PUP, d'un secteur de PUP sur la part communale sous conditions. **Ils paient les parts régionale et départementale.**
- 7° Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques
- 8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment pour cause de sinistre
- 9° Les constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres.
- 10° Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical (**entrée en vigueur le 1er janvier 2022**).

Les exonérations permanentes sur les parts départementales et régionales sont identiques, à l'exception des alinéas 4° 5° 6°.

L 331-7, L331-8 C.U.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## 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



### 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

### 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)

### 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





février 2019

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>1/2</sup>

### Effet 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).





## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>2/2</sup>



### 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> effet apparaisse plus faible que le 1er 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 Guengant).

- 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 1er 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 <sup>1/3</sup>

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 <sup>2/3</sup>

### 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 <sup>3/3</sup>

### 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),





février 2019

## Modalités d'application <sup>1/4</sup>

### 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 <sup>2/4</sup>

Abattements <span style="float: right;">OUI <input checked="" type="radio"/></span>	
<p><b>De plein droit</b></p> <p>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"> <li>- 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.</li> <li>- La vocation du bâti : locaux exclusivement affectés à l'hébergement des saisonniers agricoles et apprentis.</li> <li>- Les propriétés transférés par l'État aux grands ports maritimes.</li> </ul>





## Modalités d'application <sup>3/4</sup>

### 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.





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Modalités d'application <sup>4/4</sup>

### Dégrèvements et plafonnement

- 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.



février 2019

# Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

## Taxes additionnelles

- 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>

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](http://www.cerema.fr)



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

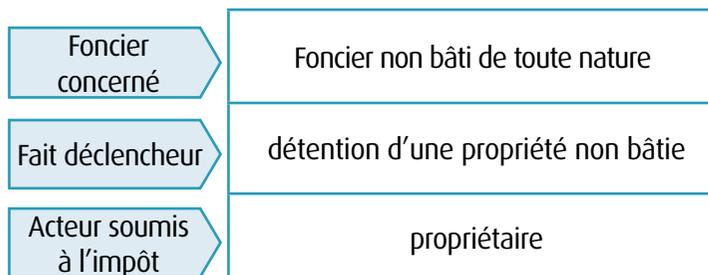
CARTE D'IDENTITÉ

# TFPNB

février 2019

## Principe du dispositif

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés non bâties de toute nature au 1er janvier de l'année d'imposition.



**Qui l'instaure**

Loi de Finances

**Mode d'institution**

Plein droit

**Marges de manœuvre des collectivités locales**

- Pouvoir de voter les taux
- Exonérations facultatives sur délibération
- majoration facultative sur les terrains nus constructibles

### Enjeux de la taxe

La taxe foncière sur le non bâti (TFPNB) est l'une des plus anciennes taxes perçues par les collectivités. Elle contribue au financement du budget des collectivités locales et à leurs politiques redistributives.

**Produit fiscal**

**1,04 Md € en 2016**

Perçus par les collectivités locales dont taxes additionnelles :

- Communes : 0.83 Md€
- EPCI : 0.205 Md€

**Qui en perçoit le produit ?**

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

### Fiscalité locale De plein Droit

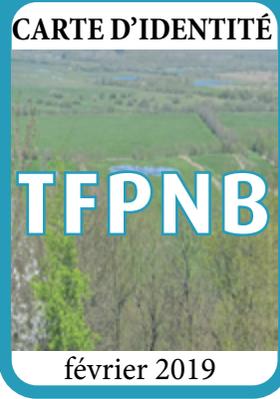
Politique budgétaire et redistributive des collectivités

**Art. 1393 à 1398A CGI.**

Mise en oeuvre : 1790  
Dernières évolutions : 2018

### Étendue de l'application





## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>1/2</sup>

### Effet attendus par le texte

- La TFPNB doit contribuer à la politique redistributive et au financement des services publics de la collectivité
- La majoration facultative de TFPNB sur les terrains constructibles a pour but de lutter contre les comportements de rétention foncière de propriétaires, par l'augmentation du coût supporté par les propriétaires de tels terrains et les inciter à les mobiliser (vente, ou construction pour y habiter ou louer). Elle est traitée dans une carte d'identité spécifique

### Effets constatés

La taxe foncière sur les propriétés non bâties a un impact sur le coût de détention du foncier : elle renchérit les coûts supportés par les propriétaires de terrains non bâtis que leur utilisation soit résidentielle ou professionnelle.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>2/2</sup>



### Impacts des stratégies fiscales des acteurs

(anticipés ou évalués)

En matière de mobilisation des terrains non bâtis,

« Le cadre fiscal actuel incite les propriétaires fonciers à la rétention et freine les échanges sur le marché des biens immobiliers, et en particulier sur le marché des terrains à bâtir :

- La fiscalité portant sur les transactions est significative. [...]
- L'absence de révision des valeurs locatives cadastrales rend l'assiette fiscale de la taxe foncière inefficace et inéquitable. **En particulier, les bases fiscales des terrains à bâtir sont globalement sous-évaluées**, notamment dans les zones tendues », selon le rapport Figeat (2017, p 5).

Toutefois, depuis le 1er janvier 2018, **les valeurs locatives des propriétés non bâties deviennent évolutives au travers de mises à jour (tous les 1, 3, 6 ans)**. Ainsi, le montant à payer de TFPNB va se rapprocher progressivement de la valeur de marché ; en s'élevant, en zones tendues en particulier, le montant de la TFPNB devrait davantage inciter les propriétaires à vendre. (Cerema)

- Le propriétaire foncier peut en effet suivre une stratégie d'optimisation économique qui lui coûte peu en frais de portage lorsque la TFPNB est peu élevée sur les terrains constructibles, **en particulier dans les zones tendues**. Autrement dit, avant de mettre son terrain nu en vente, le propriétaire peut attendre la hausse des prix sur le marché local « en bon gestionnaire » (DREAL des Pays de la Loire, 2013). Les situations varient selon que les propriétaires peuvent attendre ou non (succession, divorce, etc.) sans que la taxe sur le foncier non bâti vienne nettement infléchir leur choix de mise en vente.
- La majoration facultative de la TFPNB semble être plus adaptée aux contextes où le foncier disponible serait insuffisant, comme dans les communes situées en zones tendues en particulier, pour renchérir les coûts de détention. Ce levier peut participer, aux côtés des outils de l'action foncière, à inciter les propriétaires à céder leur foncier non bâti en vu de sa mobilisation pour le logement, l'activité ou la biodiversité par exemple (Guelton S., Leroux B. 2016).



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

CARTE D'IDENTITÉ

TFPNB

février 2019

## Champ d'application <sup>1/3</sup>

La taxe foncière sur les propriétés non bâties est due sur les propriétés non bâties de toute nature situées en France. Dans ce cadre, elle est notamment due pour les terrains occupés par les chemins de fer, les carrières, mines, les étangs, marais salants, certains terrains affectés à la pratique du golf, etc.



### Principaux acteurs assujettis

Les personnes morales privées, soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) seront aussi redevables de la Contribution Économique Territoriale (CET, voir Carte d'identité).

Les personnes physiques (particuliers), qui dans le cas d'une utilisation économique peuvent être amenés à verser la CET en sus (auto-entrepreneurs notamment).

Les personnes publiques sont majoritairement exonérées, sauf pour la partie de leur patrimoine foncier productif de revenus.

Les propriétaires de terres agricoles s'acquittent de la TFPNB, tout en bénéficiant d'exonérations partielles (pour la plupart).



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Champ d'application <sup>2/3</sup>

### Exonérations

#### De plein droit

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



#### Exonérations permanentes :

- La nature du propriétaire : propriétés de l'État, et des collectivités locales, affectées à un service public ou d'utilité générale et improductives de revenus, sans caractère industriel et commercial ; les propriétés de l'État transférées aux grands ports maritimes (certains établissements publics sous conditions) ; les terrains appartenant à certaines associations (jardins familiaux dans les communes de plus de 5000 habitants). Les exonérations sont totales.
- Les terres agricoles : exonération de 20 % de la part communale et intercommunale uniquement.
- Le territoire : DOM quand la valeur locative totale des parcelles ne dépassent pas 30 % de la valeur locative d'un hectare de terre de la meilleure catégorie existant dans la commune ou exonération pour le développement économique des Dom, de la Corse pour le foncier agricole (exonération partielle sur les parts du bloc communal).

#### Exonérations temporaires :

La nature de la propriété non bâtie : terrain boisé pendant les 30 premières années (durée variable selon les bois, Cf. art. 1395 CGI), plantation d'arbres fruitiers, vignes, certains sites Natura 2000 faisant l'objet d'un contrat de gestion de 5 ans (exonération à 100 % sous conditions durant 5 ans).



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Champ d'application <sup>3/3</sup>

### Exonérations suite



### Exonérations facultatives sur délibération de la collectivité locale

OUI

#### Exonérations permanentes

- La vocation du foncier : terrains plantés en oliviers (exonération partielle sur la part revenant à la collectivité ayant délibéré) ou nouvellement plantés en noyers (exonération totale, durant 8 ans maximum de la part communale ou intercommunale).

#### Exonérations temporaires

- L'usage de la propriété non bâtie : exploitation agricole biologique, les zones humides sous contrat de gestion (exonérées pour 5 ans, à 50 %, sous conditions).



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

CARTE D'IDENTITÉ

# TFPNB

février 2019

## Modalités d'application <sup>1/2</sup>

### Assiette

Le montant de la taxe due par chaque contribuable est calculé à partir de la base d'imposition, constituée par le revenu cadastral (déterminé par la valeur locative à laquelle est appliquée un abattement de plein droit de 20%) et du taux d'imposition voté par les collectivités locales. Enfin, il existe deux régimes spéciaux d'imposition qui modifient la base d'imposition :

- la majoration des terrains constructibles (voir ci-dessous) ;
- la cession de terrains soumis à la TVA immobilière (voir carte d'identité dédiée).

### Taux pratiqués

Taux communaux moyens en 2016 : 49.31 %

- dont 41.7% pour les communes
- et 7.3% pour leurs groupements

### Majorations



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

*Pour information, la majoration forfaitaire de plein droit a été supprimée par la Loi de finances rectificative de 2017 (article 46).*



**Facultatives sur délibération de la collectivité locale**

Pour en savoir plus, voir la carte d'identité « Majoration de la TFPNB »

- majoration forfaitaire sur délibération de 3€/m<sup>2</sup>, pouvant être modulée par la collectivité locale, entre 1 et 5€/m<sup>2</sup> (en retenant un nombre entier) pour les terrains constructibles situés en zones tendues, visées à l'article 232 du CGI. La superficie retenue est réduite de 200 m<sup>2</sup> mais la collectivité locale peut supprimer cette réduction (Pour en savoir plus, voir la carte d'identité « Majoration de la TFPNB »).



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Modalités d'application <sup>2/2</sup>

Abattements	
De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	<input type="radio"/> NON
 <p><b>Facultatives sur délibération de la collectivité locale</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> OUI</p>	<p><b>A Mayotte</b>, la loi prévoit désormais un abattement appliqué à la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) cédées à compter du 1er janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2025 par une personne publique aux occupants irréguliers de terrains, sauf délibération contraire.</p>
<b>Dégrèvements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de la taxe afférente aux parcelles exploitées par de jeunes agriculteurs notamment.</li> <li>en faveur des propriétaires adhérant à une association foncière pastorale et dont les terres sont comprises dans le périmètre d'une telle association.</li> </ul>



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

CARTE D'IDENTITÉ

# TFPNB

février 2019

## Évolution

Depuis la loi de finances pour 2017, les valeurs locatives des propriétés non bâties deviennent évolutives au travers de 3 temps de mises à jour :

- la constatation annuelle des changements affectant ces propriétés, qu'il s'agisse de changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement ;
- l'actualisation, **tous les 3 ans**, des évaluations résultant de la précédente révision générale (CGI, art. 1518) ;
- l'exécution de révisions générales **tous les 6 ans** dans les conditions fixées par la loi (art. 1516 CGI).

## Taxes additionnelles

- La taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (art.1519 I du CGI) instituée au profit des communes et de leurs établissements à fiscalité propre en 2011 pour compenser la suppression des parts départementales et régionales de TFPNB. Le produit de cette taxe est obtenu en appliquant chaque année, aux bases imposables, la somme des taux départemental et régional de la TFPNB appliqués en 2010 sur le territoire de la commune ou de l'EPCI, multiplié par un coefficient de 1,0485. Pour la métropole du Grand Paris, le produit est obtenu en appliquant, chaque année aux bases imposables, les taux appliqués en 2015 sur le territoire de chacune de ses communes membres. Cette taxe n'est pas applicable à Mayotte.
- La taxe additionnelle pour le financement de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), adossée notamment sur la TFPNB.
- Les TSE – taxes spéciales d'équipements – venant abonder le budget des établissements publics fonciers sont pour partie assises sur l'assiette de la TFPNB (CGI, art. 1607 bis).

## Pour aller plus loin

- **BOI-IF-TFNB-20171204**
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6374-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFNB-20120912>
- DGCL, mars 2018, Note d'information relative aux informations fiscales utiles à la préparation des budgets primitifs locaux pour 2018, INTB1806399N, 25 p.
- Figeat, D, 2016, Mobilisation du foncier privé en faveur du logement, Ministère du logement et l'habitat durable, Mars, 99 p.
- DREAL des Pays de la Loire, 2013, Identifier et comprendre la rétention foncière, collection Analyses et Connaissances, n°81, 34p, ISBN 978-2-11-0995334-6
- DGFIP, 2018, Précis de fiscalité 2018, <https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/precis/precis.html?ancr=cpt-0.1>
- La mise à jour des valeurs locatives (chapitre 2, cf. BOI-IF-TFNB-20-20).

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 Mitterand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex -

Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Cotisation foncière des entreprises

CARTE D'IDENTITÉ



## Principe du dispositif

La cotisation foncière des entreprises (CFE) avec la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) forment les deux composantes de la contribution économique territoriale (CET), instituée en 2010 en remplacement de la taxe professionnelle.

Cette taxe est due dans chaque commune dans laquelle l'entreprise dispose de locaux et de terrains professionnels.

### Fiscalité locale de plein Droit

Politique budgétaire et redistributive des collectivités

**Art. 1447 CGI.**

Mise en oeuvre: 2010

Dernières évolutions: 2017

### Étendue de l'application



Foncier concerné	Foncier et immobilier d'entreprise
Fait déclencheur	détention du bien dont dispose le redevable pour les besoins de son activité professionnelle
Acteur soumis à l'impôt	Toutes les personnes physiques ou morales, les sociétés non dotées de la personnalité morale ou les fiduciaires

### Enjeux de la mise en place de la taxe

- La CFE contribue fortement au budget des communes et des EPCI (représentant un quart des recettes locales). L'étendue des services publics locaux financés pourra être un facteur-clé pour les entreprises désireuses de s'implanter.
- La compétence sur les zones d'activités économiques relève des communautés de communes et d'agglomération ou des métropoles, depuis le 1er janvier 2017 (loi NOTRe). Ce levier d'aménagement est doté d'un levier fiscal : la CFE est le seul impôt économique sur lequel le secteur communal conserve un pouvoir de taux.
- la CFE permet d'accompagner la revitalisation territoriale au moyen d'exonérations facultatives relevant des politiques d'aménagement ou de la ville, l'implantation d'activités économiques.

### Produit fiscal

**7.9 Md € en 2018**

Évolution 2017-2018 : +3,2%

#### Qui en perçoit le produit ?

- 85% à 90% perçus par les EPCI
- 10% à 15% perçus par les communes

Les EPCI à fiscalité additionnelle et leurs communes membres, les EPCI à FPU, les Établissements publics territoriaux du Grand Paris, où se situe le bien



### Marges de manœuvre des collectivités locales

- Pouvoir de fixation des taux
- Exonérations facultatives, temporaires ou permanentes



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Cotisation foncière des entreprises

CARTE D'IDENTITÉ



janvier 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>1/5</sup>

La CFE est-elle un outil d'action foncière ou outil d'aménagement ?	<input type="radio"/> NON
La CFE a-t-elle des effets sur le marché foncier ?	<input checked="" type="radio"/> INDIRECT

### 4 grands effets de la fiscalité sur le marché foncier

<p><b>Favoriser financièrement une zone de son territoire</b></p> <p><b>Jouer la concurrence fiscale entre intercommunalités, métropoles ou communes</b></p>	<p>Les communautés de communes, les métropoles et les communes peuvent inciter à l'installation d'activités sur certains secteurs en jouant sur les leviers du taux, des exonérations facultatives ou de la cotisation minimale à percevoir, instaurées sur délibération.</p> <p>En 2012, ces exonérations facultatives représentaient de 24 % pour les EPCI à 33 % pour les communes des bases exonérées en matière de CFE, soit pour l'ensemble des échelons 76 Mds€ de bases exonérées (Deltourt-Becq, 2014, p 65). De même, selon les territoires, une entreprise ayant des locaux de petite taille et/ ou de faible valeur soumise à la cotisation minimale, peut être amenée à verser de 218 € à 2 179 € en 2019 lorsque son chiffre d'affaires est compris entre 32 600 € et 100 000 € (hors Mayotte).</p> <p>En somme, sans avoir d'effet direct sur le marché foncier, les différences locales de CFE favorise la demande de foncier économique sur les sites moins imposés ; gain le plus souvent temporaire pour l'entreprise exonérée de 2 à 7 ans.</p> <p>Toutefois, cet effet de la CFE sur la fiscalité locale et les exonérations votées par les collectivités ne constituent qu'un facteur de second ordre dans les politiques d'attractivité des territoires (Deltourt-Becq, 2014). En effet, il apparaît que les entreprises ne considèrent pas la fiscalité locale comme un critère d'implantation mais éventuellement comme un élément discriminant entre deux localisations. Etant donné que les entreprises contractualisent des baux commerciaux d'une durée de 3 / 6 / 9 ans, la disponibilité des espaces économiques au moment clé de la fin de bail est également un facteur d'attractivité (Pour aller plus loin, voir Cerema 2015).</p>
--	---



## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>2/5</sup>

### 4 grands effets de la fiscalité sur le marché foncier (suite)

<b>Fluidifier les ventes versus Favoriser la rétention des biens</b>	La CFE renchérit certes le coût de détention des terrains et des locaux pour les activités économiques. Elle pourrait donc en principe les inviter à se défaire du foncier inutilisé. En réalité, les fonciers économiques sont valorisés au bilan financier des entreprises, parfois au-delà de leur valeur vénale réelle, et réduisent leur taux d'endettement. Elles arbitrent donc entre besoin de trésorerie (revente) et capacité d'endettement (conservation).
<b>La fiscalité incitative en soutien de la politique d'aménagement</b>	Néant
<b>Effets sur les prix fonciers et immobiliers</b>	Néant



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



# CFE

janvier 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>3/5</sup>

Marchés fonciers et immobiliers concernés	
foncier économique/ locaux	<input checked="" type="radio"/> OUI <input type="radio"/>
Résidentiel	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/>
Terres agricoles	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/>
Fonciers naturels et renaturation	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/>

### Enseignements et points d'attention pour la stratégie foncière locale



- L'enjeu des friches économiques, de la rénovation des zones d'activités économiques, et plus globalement, de la place des différentes activités dans la ville ou le bourg;
- La disponibilité des espaces économiques au moment clé de la fin de bail est un facteur d'attractivité (Cf. "pour aller plus loin" p. 12 : Cerema Ouest 2015, et Réseau national des aménageurs 2017);
- La CFE, et la stratégie foncière fiscale, font partie d'un package de services offerts aux entreprises par les collectivités. Elle n'apparaît pas avoir en elle-même un rôle déterminant, sauf pour l'industrie et les entreprises aux locaux à faible valeur ou de petite taille soumises à la cotisation minimale.



## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>4/5</sup>



### Quels effets réels de la taxe anticiper?

- 1 - D'après les mesures réalisées, les stratégies foncières et immobilières des entreprises de plus de 3 salariés sont sensibles au taux de CFE voté l'année antérieure, pour les entreprises du secteur manufacturier uniquement. Dans leur cas, « un taux plus élevé de CFE [peut] décourager les entreprises à se constituer un capital foncier, d'une part parce qu'elles préfèrent rester locataires pour plus facilement réagir aux variations de taux de CFE (activités délocalisables), ou bien parce qu'elles souhaitent réduire leur consommation de foncier et ainsi leur exposition à la taxe ». (Conseil d'analyse économique, C.Urvoy, 2019)
 

Les activités les plus sensibles seraient :

  - a) les entreprises avec un site à la surface étendue, telles que l'industrie, le commerce de périphérie ou l'agroalimentaire ou des entreprises nécessitant des locaux aux caractéristiques particulières et qui sont relativement plus rares sur le marché locatif (exemples, voir Dubief, Le Pape, 2018, p 26).
  - b) les services et les activités de la connaissance apparaissent moins sensibles au taux de CFE, elles pourraient néanmoins être attentives au montant de la cotisation minimale votée par la collectivité selon le chiffre d'affaire. Cette situation est vraisemblablement partagée par l'ensemble des assujettis à la cotisation minimale. Un point d'attention enfin, les entreprises individuelles localisées au domicile ont arbitré entre charges locatives et paiement de la CFE au taux communal, sans autre levier d'optimisation fiscale significatif à activer (demande peu élastique).
- 2 - L'arbitrage sur la décision d'investissement se fait sur la base du coût global de revient. Le niveau d'imposition cumulé avec les autres impôts, sans être le seul facteur déterminant, a une influence (Dubief, Le Pape, 2018). En plus des impôts de production, la fiscalité à la construction d'un local professionnel et à son exploitation cumule : TA+ RAP + TCBC (aménagement-construction) et TFPNB+TFPB+CFE+TSE+taxe GEMAPI (détection), comme le montre le tableau général du présent panorama.
- 3 - Les taxes foncières (CFE et TFPNB) sont considérés par les entreprises comme des coûts fixes entrant dans leur prix de revient car elles taxent un capital de l'entreprise plutôt qu'un flux de valeur ajoutée (Dubief, Le Pape, 2018). Toutefois, l'augmentation des prix de vente du fait de la CFE, partiellement supportée par le ménage ou une autre entreprise, n'impacte pas significativement les ventes des entreprises de plus de 3 salariés (CAE, 2019).
- 4 - La CFE n'affecte pas les charges locatives des entreprises à l'échelle de la France entière. « En effet, si la taxe est supportée par les usagers, c'est-à-dire les entreprises, ces dernières pourraient chercher à consommer moins de foncier afin de réduire leur exposition à la taxe ». Ce n'est pas le cas pour les entreprises de plus de 3 salariés (CAE, 2019). Les charges locatives associées à la localisation, au chiffre d'affaires et à la surface sont vraisemblablement prépondérantes.





CFE

janvier 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>5/5</sup>

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

### Montant de CFE moyenne, médiane et total par secteur d'activité

	Moyenne	Médiane	Total (en millions)
Extraction	18 606	2 500	19
Manufacturier	18 267	1 190	1 740
Électricité, gaz	803 435	1 458	537
Eau, déchets	35 013	1 562	119
Construction	1 254	549	203
Commerce	6 006	1 146	1 470
Transports	20 928	637	678
Hébergement, restauration	2 768	914	312
Information, communication	6 483	624	179
Immobilier	2 188	749	52
Sciences, techniques	2 964	856	296
Services administratifs	2 763	606	128
Enseignement	2 018	759	27
Santé, action sociale	2 838	806	129
Arts, spectacles	5 307	1 064	52
Autres services	1 021	534	53
<b>Total</b>	<b>6 176</b>	<b>830</b>	<b>5 994</b>

*Champ* : Intersection des bases, champ marchand, hors finance, administration, agriculture, activités extraterritoriales et entreprises non classifiées.

*Sources* : FARE 2016 (INSEE), Fichier CFE 2016 (DGFIP).

Source : Conseil d'analyse économique, C.Urvoy, 2019



janvier 2020

## Champ d'application <sup>1/3</sup>

La CFE est due chaque année par toutes les personnes physiques ou morales, les sociétés non dotées de la personnalité morale ou les fiduciaires :

- qui exercent à titre habituel (de manière répétitive, même non permanente) ;
- une activité non salariée revêtant un caractère professionnel (c'est-à-dire, exercée dans un but lucratif et non limitée à la gestion d'un patrimoine privé) ;
- localisée en France (locaux ou terrains) ;
- pour laquelle aucune exonération n'est prévue.

La CFE est due par toute personne physique ou morale exerçant une activité passible de la CFE, quels que soient :

- son statut juridique (entrepreneur individuel, société, association, fondation, personne morale de droit public tels l'État, les collectivités locales ou les établissements publics etc.) ;
- la nature de son activité (industrielle, commerciale, non commerciale, etc.) ;
- sa situation au regard de la TVA et de l'impôt sur les bénéfices.



### Principaux acteurs assujettis

Personnes morales privées,  
Personnes physiques exerçant une activité professionnelle non salariée : entrepreneur individuel, société, association



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Cotisation foncière des entreprises

CARTE D'IDENTITÉ



janvier 2020

## Champ d'application <sup>2/3</sup>

### Exonérations

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



#### Exonérations permanentes

- Les activités des collectivités publiques de caractère essentiellement culturel, éducatif, sanitaire, social, sportif ou touristique ainsi que les activités qui constituent le prolongement indispensable ou nécessaire de celles-ci. L'exonération n'est acquise qu'en cas de gestion directe par les collectivités publiques (régie sans personnalité morale). En cas de concession à une entreprise privée, l'exonération n'est pas applicable ;
- Les ports gérés par des collectivités publiques, sauf les ports de plaisance
- Les activités des exploitants agricoles (agriculteurs, sylviculteurs, exploitants de champignonnières, éleveurs, vente de biomasse et production d'énergie à partir de produits ou de sous-produits majoritairement issus de l'exploitation agricole) exercées par les exploitants individuels ou sous forme de sociétés et les groupements d'employeurs constitués exclusivement d'exploitants agricoles individuels ou de sociétés civiles agricoles
- Les entreprises produisant du biogaz, de l'électricité ou de la chaleur par méthanisation, lorsque cette production :
  - est réalisée par un ou plusieurs exploitants agricoles ;
  - est issue pour au moins 50 % de matières provenant de l'exploitation agricole

#### Exonérations temporaires



CFE p8



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Cotisation foncière des entreprises

CARTE D'IDENTITÉ



janvier 2020

## Champ d'application <sup>3/3</sup>

### Exonérations



**Facultatives**  
sur délibération de la collectivité locale

OUI

#### Exonérations permanentes :

- Les modalités d'exercice de l'activité : certaines locations de meublés (location de tout ou partie de l'habitation personnelle, « meublés de tourisme »)
- Certaines activités des établissements publics : enseignement supérieur et de recherche
- La nature de l'activité : certaines entreprises du spectacle, caisses de crédit municipal, librairies indépendantes de référence labellisées et les diffuseurs de presse spécialisés (sous conditions)

#### Exonérations temporaires :

- Le zonage : mesures incitatives visant à inciter les entreprises à s'installer dans des zones peu attractives, dans le cadre d'une politique de l'aménagement (zones d'aide à finalité régionale (AFR) zones de revitalisation rurale (ZRR)) ou de la ville (Zones urbaines sensibles (ZUS) ou les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) Zones franches urbaines-territoires entrepreneurs (ZFU-TE), bassins d'emploi à redynamiser (BER))
- les bassins urbains à dynamiser (BUD) entre janvier 2018 et décembre 2020 ainsi que leurs communes limitrophes entre janvier 2019 et décembre 2020, à condition d'être exonérées d'impôt sur le revenu ou sur les sociétés.
- La qualité de l'activité : nouvelles entreprises (sous conditions)
- La nature de l'activité : médecins et auxiliaires médicaux



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Cotisation foncière des entreprises

CARTE D'IDENTITÉ



janvier 2020

## Modalités d'application <sup>1/2</sup>

### Assiette

La base d'imposition de la CFE est, en règle générale, composée uniquement de la valeur locative des immobilisations corporelles passibles de taxe foncière (locaux ou terrains) nécessaires pour l'exercice de l'activité.

Le montant de CFE est obtenu en multipliant la base d'imposition par les taux d'imposition fixés par les communes ou les EPCI sous réserve des règles de liens entre les taux des taxes directes locales.

### Taux pratiqués

Taux moyens en 2018 :

- EPCI à fiscalité propre : 26,04 %
- Communes : 17,84%

Taux plafonds : 52,86 % (source DHUP/FE)

### Majorations

NON

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

### Évolution de l'assiette

Les locaux professionnels sont évalués selon la méthode du barème prévue à l'article 1501 du CGI. Depuis le 1er janvier 2017, ils entrent dans le champ de la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux ou à usage professionnel et disposent désormais d'une valeur locative révisée à partir de loyers réels constatés. La mise en œuvre de cette révision s'est accompagnée d'une neutralisation, d'un lissage, et d'un planchonnement des valeurs locatives.

Cette valeur révisée est égale au produit de sa surface pondérée par un tarif au mètre carré, éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation. Chaque local est rattaché à une des 38 catégories (en fonction de la nature de l'activité principale exercée dans le local. Par exemple, les bureaux, les magasins, les dépôts ou bien encore les hôtels) et à un secteur d'évaluation représentant un marché locatif homogène au sein de chaque département.

Par contre, les locaux industriels sont évalués selon la méthode comptable prévue à l'article 1499.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Cotisation foncière des entreprises

CARTE D'IDENTITÉ



## Modalités d'application <sup>2/2</sup>

<b>Impôts et taxes additionnelles</b>	La taxe foncière sur les propriétés non bâties en particulier (TFPNB), la taxe GEMAPI, la taxe spéciale d'équipement et les taxes pour frais de chambre consulaire (TCCI et TFCMA) sont des taxes assises sur la même base que la CFE.
---------------------------------------	--

<b>Abattements</b>	<input checked="" type="radio"/> OUI
--------------------	--------------------------------------

<p><b>De plein droit</b> en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction de la valeur locative applicable aux immobilisations affectées à certaines activités : établissements industriels (30%), aéroports (1/3), installations destinées à la lutte contre la pollution de l'eau et de l'air (50%)</li> <li>- Réduction de la base d'imposition : en cas de création d'établissement (50% la première année d'imposition)</li> <li>- Abattement sur les bases nettes de tous les établissements situés en Corse (25%)</li> </ul>
--	--

<p> <b>Facultatifs sur délibération de la collectivité locale</b></p>	<p>Les collectivités peuvent voter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La réduction de la valeur locative applicable aux immobilisations affectées à certaines activités : installations destinées à la lutte contre la pollution de l'eau et de l'air pour porter l'abattement à 100%, bâtiments industriels affectés à la recherche et dont c'est la 1ère imposition en 2016 (50%), réduction dégressive pour certains biens spécifiques de manutention portuaire (100% les deux premières années, puis chacune des trois années suivantes : 75, 50 et 25%).</li> </ul>
--	--



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Cotisation foncière des entreprises

CARTE D'IDENTITÉ



janvier 2020

Pour aller plus loin

- **BOI-IF-CFE-10-20151202** <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2864-PGP.html?identifiant=BOI-IF-CFE-10-20151202>
- DGCL, 2019, Les collectivités locales en chiffres – 2019, mai, 124 p, consulté sur <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/collectivites-locales-chiffres-2019-0>
- DGCL, 2019, Note. Eléments de référence nationaux de fiscalité directe locale 2018 pour 2019, janvier, 11 p, consulté sur <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/fiscalite-directe>
- Conseil d'analyse économique, 2019, Impôts sur la production : quel impact sur la compétitivité ? Analyse de trois taxes sur données d'entreprises, Focus, N° 035-2019, Juin, 25 p, [www.cae-eco.fr/IMG/pdf/cae-focus035.pdf](http://www.cae-eco.fr/IMG/pdf/cae-focus035.pdf)
- Yves DUBIEF, Jacques LE PAPE, 2018, La fiscalité de production, Ministère de l'économie et des Finances, Rapport du groupe de travail, juin, 126 p.
- Cerema Ouest-Université de Nantes, 2015, Localisation des activités de production ou de service dans la ville et le bourg : Enjeux pour les collectivités et les entreprises", [http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/151228-Rapport\\_localisation\\_Activites\\_Villes\\_Bourgs-2.pdf](http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/151228-Rapport_localisation_Activites_Villes_Bourgs-2.pdf)
- BOI-ANX-000229-20190626. ANNEXE - IF - Exonérations et abattements de CFE sur ou sauf délibération <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1077-PGP.html?identifiant=BOI-ANX-000229-20190626>
- Réseau National des Aménageurs, 2017, Rapport d'activités 2017. La ville productive : quel est le rôle de l'aménageur dans la chaîne du développement économique ? (P26)

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 Mitterand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex -  
 Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ



novembre 2020

## Principe du dispositif

La fiscalité sur les terrains nus s'organise autour de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). La majoration facultative consiste à augmenter la valeur locative des terrains nus constructibles selon le document d'urbanisme, forfaitairement. Elle renchérit le coût de détention des terrains nus constructibles pour les propriétaires soumis à la taxe foncière non bâtie qui sont donc incités à construire ou céder leur bien pour un projet, plutôt que de le conserver nu. L'objectif est de lutter contre la rétention foncière et d'inciter à la densification résidentielle. Cet outil peut être voté dans les communes et EPCI à fiscalité propre dotés d'un PLU(i), POS ou d'une carte communale.

### Fiscalité locale optionnelle

Politique locale de l'aménagement, politique du logement

**Art. 1396 CGI.**

Mise en oeuvre: 2001  
Dernière évolution: 2018

### Étendue de l'application



Foncier concerné	Terrains nus constructibles situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme (PLU, PLUi, POS, carte communale), de plus de 200 m <sup>2</sup> (cas général)
Fait déclencheur	Détention d'un terrain constructible figurant dans un document d'urbanisme imposable à la TFPNB
Acteur soumis à l'impôt	Propriétaire

### Enjeux de la mise en place de la taxe

Lutter contre la rétention foncière et mobiliser les fonciers nus constructibles du document d'urbanisme.

La conservation longue de terrains par les propriétaires peut entraîner le gel d'une partie des terrains nus constructibles réglementairement et physiquement. Ceci entrave alors la mobilisation du foncier constructible prévue par les politiques locales de l'urbanisme et de l'habitat.

Cette taxe majorée vise à rapprocher les zones de construction effectives des zones d'urbanisation planifiées par le document d'urbanisme. Il s'agit de créer un choc d'offre, en particulier dans les territoires sous tensions ou en déficit de logements.

### Produit fiscal

**Qui en perçoit le produit ?**

La commune ou l'EPCI à fiscalité propre dans lequel est situé le terrain imposable

### Marges de manœuvre des collectivités locales

- Institution par délibération communale
- Pouvoir de modulation de la valeur forfaitaire par m<sup>2</sup> (de 0 à 3 €/m<sup>2</sup> en retenant un nombre entier), par la collectivité compétente
- Suppression possible, sur délibération de la réduction de 200 m<sup>2</sup> de la superficie retenue pour le calcul de la taxe



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

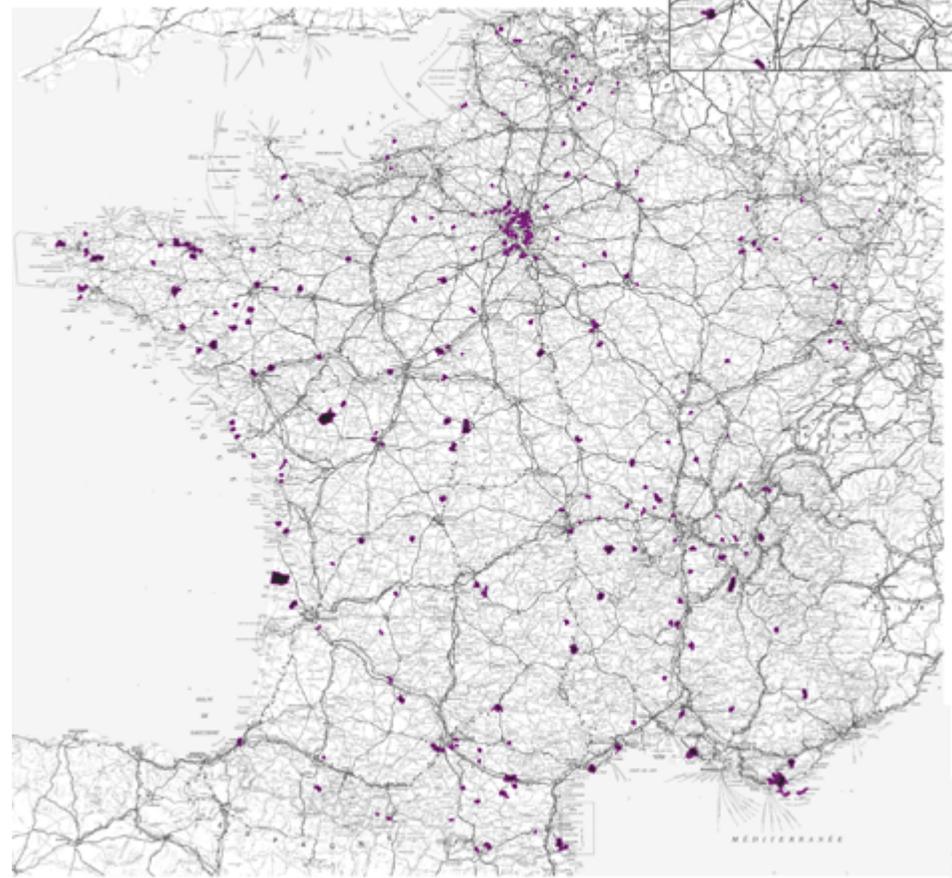
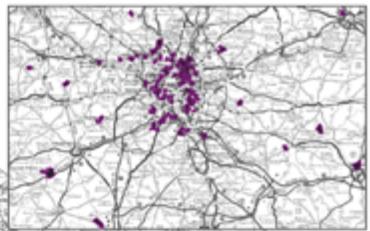
CARTE D'IDENTITÉ

maj.  
TFPNB

novembre 2020

## Utilisation en France métropolitaine

Communes ayant instauré la majoration de la taxe sur le foncier non bâti des terrains nus constructibles au 1/1/2017 (art. 1396 CGI)



Sur la période 2009-2017, près de 400 communes ont adopté cette majoration facultative de la TFNB. L'appropriation de l'outil foncier fiscal s'est étendue, tout en restant d'une utilisation limitée :

- 61 communes au 1er janvier 2009
- 301 communes au 1er janvier 2017.

Conformément à sa vocation temporaire, 92 communes sont sorties du dispositif depuis 2009.

Source : traitements Cerema, B.Leroux, 2015 et 2019, à partir des fichiers fonciers DGFIP

Source : Cerema, 2019 à partir des fichiers fonciers DGFIP, 2018.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ



novembre 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>1/8</sup>

La majoration de la TFPNB est-elle un outil d'action foncière ou outil d'aménagement ?	<b>OUI</b> <input checked="" type="radio"/>
La majoration de la TFPNB a-t-elle des effets sur le marché foncier ?	<b>DIRECT</b> <input checked="" type="radio"/>

### 4 grands effets de la fiscalité sur le marché foncier

<p><b>1.</b> La fiscalité incitative en soutien de la politique d'aménagement</p>	<p>La rétention est l'un des freins à la réalisation des projets urbains locaux, publics ou privés. Elle correspond à la situation où les terrains ne sont pas mis en vente par leurs propriétaires sur une longue durée (10-12 ans), avec ou sans usage.</p> <p>Les effets observés de la majoration. Retours d'expériences de 8 communes du Finistère et en France :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vente du terrain subissant la taxe foncière majorée,</li> <li>• déclassement du terrain de constructible à non constructible dans le PLU,</li> <li>• réalisation d'un projet d'aménagement ou construction de locaux,</li> <li>• la remise à bail agricole.</li> </ul> <p>La majoration change le pouvoir de négociation de la collectivité locale : cet outil fait levier pour ouvrir une discussion entre le projet et la stratégie foncière. Il permettrait de mettre en cohérence le foncier mobilisable et les OAP (source : DDTM 29 et Cerema ; Guelton, Leroux 2016).</p>
<p><b>2.</b> Effets sur les prix fonciers et immobiliers</p>	<p>La majoration taxe la valeur potentielle d'un actif détenu (stock) mais n'a pas d'effet d'augmentation du prix. En complément, elle révèle une valeur potentielle associée à un bien marchand constructible ; valeur qui peut être décalée par rapport à la perception qu'un propriétaire a de son terrain au regard de son usage actuel (Guelton, 2015).</p>



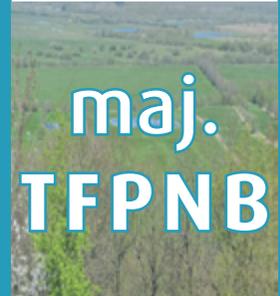
ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



## maj. TFPNB

novembre 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>2/8</sup>

### 4 grands effets de la fiscalité sur le marché foncier (suite)

### 3. Fluidifier les ventes vs Favoriser la rétention des biens

La majoration de la taxe sur le foncier non bâti est un outil de lutte contre la rétention foncière. Son objectif premier est la libération des terrains : elle incite les propriétaires à vendre les terrains nus des sites déjà équipés, au moyen d'une augmentation de la valeur locative cadastrale du terrain. Plus la parcelle a une surface importante, plus l'augmentation de l'imposition est élevée ; d'autant que seuls les terrains de plus de 200 m<sup>2</sup> sont concernés, sauf délibération contraire de la collectivité.

Pour la collectivité, le dispositif est efficace sur les communes l'ayant instauré : une accélération des mutations est observée débouchant sur une sortie du régime optionnel dans les 2 à 5 ans suivant sa première instauration (Guelton, Leroux, 2016). Le montant du produit fiscal va dépendre de la taille de la commune et du nombre de propriétés assujetties. En pratique, le produit fiscal est souvent faible (quelques milliers €) et décroît au fil de la libération des terrains.

En pratique, selon la valeur de la majoration, l'outil est utilisé dans un objectif différent :

- Lorsque le montant de la majoration est élevée, c'est un outil foncier ;
- Lorsque le montant de la majoration est faible, l'objectif fiscal domine. L'intérêt fiscal est apprécié en rapportant le produit annuel de la majoration aux dépenses d'investissement de la commune.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

CARTE D'IDENTITÉ

maj.  
TFPNB

novembre 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>3/8</sup>

### 4 grands effets de la fiscalité sur le marché foncier (suite)

**4. Jouer sur la concurrence fiscale**

La concurrence face à la mobilité des bases taxables est renforcée temporairement lorsque les communes utilisent une fiscalité optionnelle (à vocation ciblée). La majoration de la TFPNB va exacerber la concurrence, sous réserve que la hausse forfaitaire de la valeur locative soit élevée, sur une courte période (Cf. Stratégie foncière).

Toutefois, « les économies d'agglomération permettent aux villes de récupérer des rentes sous la forme de taux plus élevés sans générer de délocalisation. Au sein d'une agglomération, une forte différence entre le taux de la ville-centre et celui des villes secondaires générerait un excès de dispersion des activités économiques (logement et production) (Gaigné, Riou et Thisse, 2016) » cité par Paty, 2019. Nous supposons ici que l'effet de la majoration est convergent.

Plusieurs points de vigilance ressortent pour la stratégie foncière locale (Cf.p suivante)



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ

maj.  
TFPNB

novembre 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>4/8</sup>

### Stratégie foncière locale : Enseignements

**Inciter un propriétaire à construire ou céder son terrain ?**

Les collectivités peuvent exproprier pour cause d'utilité publique, intéresser les propriétaires au projet, faire valoir une valorisation matérielle et financière de leurs biens ou peser sur les coûts de détention par la fiscalité.

En l'absence de mise en vente, certains outils d'action foncière comme la négociation amiable ou le droit de préemption urbain ne sont pas mobilisables. La stratégie foncière choisit les outils efficaces en cas de rétention, y compris la fiscalité. A ce jour, peu de communes s'en sont saisis (Cf. carte p. 2).

La majoration s'applique à tous les terrains nus urbanisables de la commune, y compris les terrains d'agrément et les vergers privés, de plus de 200 m<sup>2</sup>, sauf délibération contraire (cf. assiette). Cet outil vise à déclencher un choc d'offre foncière.

Les collectivités instaurent une taxe qui s'applique à une valeur potentielle du terrain et non à une valeur de vente.

Marchés fonciers et immobiliers concernés	
foncier économique/ locaux	<input checked="" type="radio"/> OUI
Résidentiel	<input checked="" type="radio"/> OUI
Terres agricoles	<input type="radio"/> NON
Fonciers naturels et renaturation	<input type="radio"/> NON



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

Inciter un propriétaire à construire ou céder son terrain ?

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>5/8</sup>

CARTE D'IDENTITÉ



maj.  
TFPNB

novembre 2020

### Stratégie foncière locale : points d'attention



Plusieurs points de vigilance pour la stratégie foncière locale sont à prendre en compte :

- 1 Négocier avant de fiscaliser. Pour faciliter la mobilisation foncière, il est conseillé de mener des discussions amont avec les propriétaires, notamment sur les périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation du PLU (OAP). Avec la majoration fiscale, la commune force/renoue le dialogue avec les propriétaires pour croiser le projet (inter-)communal avec leur projet patrimonial ;
- 2 S'inscrire dans le calendrier du document d'urbanisme. Lorsque le PLU est en vigueur depuis plusieurs années, mais la commune fait face à un gel d'une partie des fonciers planifiés pour les 4 à 6 ans du PLU, l'alourdissement de la TFPNB est approprié. La prudence est requise en cas de PLU récent : la mise en vente des fonciers n'est alors plus échelonnée sur la durée du PLU ;
- 3 Apprécier le volume foncier et les sites concernés du document d'urbanisme. Cet outil incite à la mise en vente ou à la construction des terrains. La collectivité peut anticiper les fonciers assujettis à l'aide du volet foncier du PLH, des OAP du PLU afin de s'assurer de l'opportunité d'urbanisation des terrains susceptibles d'être assujettis. Les PLU anciens peuvent ne plus correspondre au projet de territoire de l'équipe en place ;
- 4 Répondre à une rareté au regard des besoins fonciers. Dans les territoires tendus, cet outil permet de mobiliser les sites non construits restants. En revanche, l'outil apparaît peu adapté aux territoires où la demande foncière est faible : les propriétaires peuvent y avoir des difficultés à vendre, la majoration est alors mal acceptée ;
- 5 Lever le dispositif quand les objectifs d'aménagement locaux sont atteints. Après adoption de l'outil majoration de la TFPNB, il faut suivre l'évolution du nombre de parcelles dans le temps. Les effets attendus sont une baisse du nombre de parcelles et une baisse du nombre de propriétaires assujettis à la majoration.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ

maj.  
TFPNB

novembre 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>6/8</sup>

Quels effets indirects anticiper ? Quelles stratégies de réponses possibles des acteurs ?



**Les ménages**

La majoration vient taxer un patrimoine sans être adossée à un flux financier qui permet d'acquitter l'impôt. L'outil crée alors un besoin de trésorerie pour acquitter l'impôt, sous réserve que la majoration soit significative.

Si la majoration est élevée, les propriétaires privés font évoluer leur terrains nus constructibles au moyen d'une construction, d'une vente, d'une mise à bail agricole pour pérenniser l'exploitation agricole du bien (motif d'exonération), d'une demande d'évolution du document d'urbanisme (déclassement de la zone à urbaniser sous réserve de ne pas être viabilisée).

Les propriétaires peuvent également réclamer un réexamen de la constructibilité effective du bien (terrain en forte pente, servitudes, géométrie du site, etc.). Le dégrèvement est alors à la charge de la collectivité lorsque l'inscription est erronée ou non justifiée. Les dégrèvements s'imputent sur le montant des taxes et impositions perçues pour le compte des collectivités locales. Si l'erreur provient des services fiscaux lors de l'exploitation des listes, les dégrèvements sont à la charge de l'État.

La majoration amènera les ménages à modifier leur patrimoine, sous la pression fiscale.

La concentration de la propriété foncière soumise à majoration et la présence de grands propriétaires fonciers sont alors des accélérateurs d'évolution. La majoration peut également avoir un effet 'pied de biche' vis-à-vis de propriétaires fonciers qui ne souhaitent pas voir un projet urbain se développer.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ



novembre 2020

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>5/5</sup>



### Quels effets indirects anticiper ? Quelles stratégies de réponses possibles des acteurs ?

Acteurs de l'aménagement et de la construction

Pour les acteurs de l'aménagement – sauf les établissements publics fonciers locaux, d'État et la Société du Grand Paris-, les coûts de portage foncier sont alourdis tant qu'aucun permis de construire, permis d'aménager ou autorisation de lotir n'a été obtenue.  
Un dégrèvement est possible, sur réclamation, en cas de projet de construction ou de vente si le contribuable justifie au 31 décembre de l'année d'imposition d'une cession ou de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (listée ci-dessus). La réclamation pour dégrèvement doit être présentée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de la réalisation de l'événement qui motive la réclamation (art. R<sup>o</sup> 196-2 du Livre des procédures fiscales).

Les entreprises

1. Les entreprises peuvent avoir intérêt à conserver des actifs fonciers pour consolider leur bilan (voir effets fonciers de la CFE). La majoration de la TFPNB, si elle est élevée ou porte sur des surfaces importantes, vient alors contrecarrer la logique de gestion de l'entreprise. Elle peut aussi inciter l'entreprise à céder des terrains non exploités ou une friche.  
2. Les entreprises jouent de la concurrence territoriale, quand les économies d'agglomération ne sont pas suffisantes pour ancrer l'entreprise dans le territoire. La majoration de la TFPNB va exacerber la concurrence sur une courte période, sous réserve d'être significative.  
Les entreprises des territoires ne présentant pas d'écosystème économique source d'économies d'agglomération seraient donc susceptibles de transférer leur activité plus loin, sous réserve qu'elles soient facilement délocalisables.

Les bailleurs sociaux et privés

Même situation que les entreprises.

Les agriculteurs

Non concernés



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ

maj.  
TFPNB

novembre 2020

## Champ d'application <sup>1/2</sup>

- Les terrains non-bâti constructibles doivent satisfaire aux conditions suivantes :
- être imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Par suite, en sont exclus les terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Il s'agit notamment des terrains non cultivés employés à un usage industriel ou commercial soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, ou de terrains qui constituent des dépendances indispensables et immédiates des habitations ;
  - être constructibles et être situés dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser répondant à des conditions minimales d'équipement délimitée par un document d'urbanisme approuvé ;
  - ne pas être exclus du champ d'application de la majoration.



### Principaux acteurs assujettis

- Les personnes privées ou morales détentrices d'un terrain nu constructible ou à urbaniser viabilisé, d'après le document d'urbanisme, notamment :
- les parcelles en friches et réserves foncières ;
  - les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel ;
  - les voies privées, jardins non rattachés à un bâti et les parcs ;
  - les espaces naturels classés constructibles ;
  - les carrières, mines et tourbières.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ

maj.  
TFPNB

novembre 2020

## Champ d'application <sup>2/2</sup>

### Exonérations

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



- les terrains appartenant à un Etablissement Public Foncier, à la société du Grand Paris, à l'agence des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique.
- les parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation.
- aux terrains classés depuis moins d'un an dans une zone urbaine ou à urbaniser.
- les terrains appartenant ou donnés à bail à un agriculteur ou à une personne morale agricole pour les besoins d'une exploitation agricole

 **Facultative**  
sur délibération  
de la collectivité  
locale



**De plein droit**  
DÉGREVEMENT

- sur réclamation, pour les contribuables justifiant d'un permis de construire, d'aménager ou une autorisation de lotir (imposition rétablie rétroactivement si péremption du permis ou de l'autorisation)
- sur réclamation, les contribuables qui justifient d'avoir cédé leur bien au 31 décembre de l'année d'imposition



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

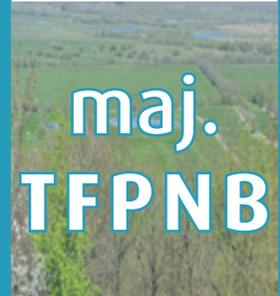
DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ



## maj. TFPNB

novembre 2020

## Modalités d'application <sup>1/2</sup>

### Assiette

L'assiette est la superficie de la propriété foncière, tenant compte des parcelles attenantes constructibles détenues par un même propriétaire, réduite de 200 m<sup>2</sup> (sauf délibération contraire de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière de plan local d'urbanisme).

La majoration s'applique en supplément de la valeur locative cadastrale brute de la TFPNB. L'abattement de 20 % de la TFPNB s'applique après ajout de la majoration.

Par délibération, la collectivité fixe la valeur forfaitaire entre 0 et 3 € par mètre carré (nombre entier). La valeur votée est plafonnée à 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne, définie au niveau national en fonction des zones A, B1, B2 et C de la politique de soutien au logement. Cette valeur au m<sup>2</sup> est représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique (art.321H, annexe III, CGI). La valeur retenue sera unique pour une même commune.

Depuis le 20/07/2020, le plafond de majoration facultative de la TFPNB s'établit à :

- 3 €/m<sup>2</sup> en zone A et B1,
- 2,40 €/m<sup>2</sup> en zone B2,
- 1,14 €/m<sup>2</sup> en zone C.

En effet, au 20/07/2020, la valeur forfaitaire moyenne au mètre carré est fixée à 210 € en zone A ; 110 € en zone B1 ; 80 € en zone B2 ; 38 € en zone C. Elle est définie par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, en intégrant une indexation sur l'indice des prix.

<p><b>Taxes additionnelles</b></p>	<p>Certaines taxes additionnelles à la TFPNB s'appliquent en complément de la majoration facultative : la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (art 1519 I. CGI, TA-TFPNB) et les taxes pour frais de chambre consulaire (TCCI et TFCMA) ; la taxe facultative GEMAPI pour les territoires soumis à un risque inondation ; la taxe spéciale d'équipement - facultative ou non – pour les territoires bénéficiant d'un établissement public foncier (CGI, art. 1607 bis, TSE).</p> <p>Le présent panorama met en outre en avant les fiscalités sur la détention qui se cumulent (cf. schéma p 1).</p>
------------------------------------	---



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ

maj.  
TFPNB

novembre 2020

## Modalités d'application <sup>2/2</sup>

Majorations	<input type="radio"/> NON
De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	
Facultatives sur délibération de la collectivité locale	

Abattements	<input type="radio"/> NON
De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	
Facultatives sur délibération de la collectivité locale	

Évolution	
	Pour information, la majoration forfaitaire de plein droit a été supprimée par la Loi de finances rectificative de 2017 (article 46) à compter des impositions établies au titre de l'année 2018.

Action de la Collectivité	
	La liste des terrains concernés est dressée par la mairie et transmise à l'administration des impôts avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Majoration facultative de la TFPNB

CARTE D'IDENTITÉ



Pour aller plus loin

- BOI-IF-TFNB-20-10-40-20160704 <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7103-PGP>
- La mise à jour des valeurs locatives (chapitre 2, cf. BOI-IF-TFNB-20-20)
- BOI-IF-TFNB-20171204 <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6374-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFNB-20171204>
- Décret n°2007-1788 du 19 décembre 2007 (V) <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2007/12/19/DEVU0763119D/jo/article1> modifié par le Décret n°2016-775 du 10 juin 2016 - art. 4, v. init. <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2016/6/10/FCPE1607428D/jo/article4>
- Décret n° 2020-897 du 22 juillet 2020 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code <https://circulaires.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042143201>
- Figeat, D, 2016, Mobilisation du foncier privé en faveur du logement, Ministère du logement et l'habitat durable, Mars, 99 p.
- DREAL des Pays de la Loire, 2013, Identifier et comprendre la rétention foncière, collection Analyses et Connaissances, n°81, 34p, ISBN 978-2-11-0995334-6
- DGFiP, 2018, Précis de fiscalité 2018, <https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/precis/precishtml?ancre=cpt-0.1>
- Guelton S., Leroux B., 2016, La sur-taxation des terrains constructibles non-bâties, Revue foncière, n°9, janvier-février, pp 35-40
- Guelton S., 2015, Taxer les terrains constructibles non-bâties, Revue foncière, n°3, janvier-février, pp 16-18

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](http://www.cerema.fr)



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Principe du dispositif <sup>1/2</sup>

La TEOM est une taxe facultative, additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Elle constitue le financement principal du service public d'enlèvement et de traitement des ordures ménagères. Le montant de la cotisation ne dépend pas du service rendu et peut donc entraîner l'imposition de constructions qui ne produisent pas de déchets ménagers et concerner également des propriétaires qui n'utilisent pas en fait ce service (à la différence de la Redevance sur les Ordures Ménagères - REOM). Une part incitative peut être instituée, en plus de la part fixe (assise sur la quantité).

### Fiscalité locale optionnelle

La politique locale des déchets

**Art. 1520 à 1526, art. 1609 quater, art. 1636 B undecies, 1639 A bis et art. 1641, I, undecies CGI.**

Mise en oeuvre : 1926

Dernières évolutions : 1er janvier 2019

### Étendue de l'application

#### France entière et DOM

La TEOM couvre 69 % des communes en 2017.

La REOM couvre 28 % des communes  
(Observatoire des Finances locales, 2018)

Foncier concerné

foncier bâti, habitat, locaux professionnels sauf les établissements industriels

Fait déclencheur

détention d'une propriété soumise à TFPB ou temporairement exonérée de TFPB.

Acteur soumis à l'impôt

propriétaire privé ou usufruitier  
(TEOM répercutable sur le locataire à l'exclusion des frais de gestion)

### Produit fiscal

**6,8 Md € en 2017**

- 5,9 Md€ pour les intercommunalités (87 % du produit fiscal 2017, en essor suite à la loi NOTRe);
- 0,8 Md€ pour les communes (12 %);
- 0,06 Md€ pour les syndicats.

#### Qui en perçoit le produit ?

Les intercommunalités (Communautés de communes, d'agglomération, urbaines et métropoles) dans lesquelles les biens sont situés se substituent progressivement aux communes (12 % du produit total) et aux syndicats (produit désormais marginal).

(Observatoire des Finances locales, 2018)

TEOM p1



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Principe du dispositif <sup>2/2</sup>

### Enjeux de la la taxe

Financement du service d'élimination des déchets ménagers. La collectivité a le choix entre 3 modes de financement :

1. par le contribuable : la TEOM, dont une part peut être incitative (élargie à la France entière au 1er janvier 2019 – 12,8 M€ en 2017), complétée par la redevance spéciale (RS) pour les déchets assimilés aux déchets ménagers (déchets non toxiques ou dangereux), et le budget général ;
2. par l'usager avec la REOM (29 % des communes);
3. par le budget général au même titre que les autres dépenses de la collectivité (4% des communes).Les disparités entre collectivités peuvent également s'expliquer par la volonté de réduire les déchets ménagers et d'organiser un meilleur tri sélectif.



### Marges de manœuvre des collectivités locales

- Pouvoir de taux
- Introduction d'une part incitative jusqu'à 10 % du produit, dans 1 ou plusieurs partie du territoire
- Taux unique ou différents par zonages en fonction, pour la TEOM du service rendu



## CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>1/3</sup>

### Effet attendus par le texte

La TEOM n'a pas vocation à modifier la mobilisation du foncier urbanisable. Elle a toutefois des impacts indirects.

### Effets constatés

La TEOM s'ajoute à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Elle vient donc renforcer les effets fonciers de l'impôt foncier bâti (cf. carte d'identité TFPB). Ainsi, la TEOM renchérit le coût de détention d'un bâti, pour les propriétaires-occupants et les propriétaires de locaux inoccupés depuis moins de 3 mois indépendamment de la volonté du propriétaire. Elle alourdit le coût de détention.

Les bénéficiaires d'une exonération permanente à la TFPB sont aussi exonérés de TEOM. Ils ne connaissent donc pas d'alourdissement des coûts de possession d'un bien du fait de cette fiscalité.

Par contre, la hausse des coûts de détention et d'occupation d'un bâti induite par la TEOM touche les bénéficiaires d'une exonération temporaire de TFPB en raison de leur qualité, comme les allocataires de la solidarité aux personnes âgées ou du supplément d'invalidité, et les personnes âgées et de condition modeste ou encore le logement social neuf.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>2/3</sup>

### Impacts des stratégies fiscales des acteurs <sup>1/2</sup> (anticipés ou évalués)

- Dans leur stratégie d'installation, les entreprises (hors usines) et les propriétaires-occupants se positionnent sur des fonciers en fonction de leurs prix mais aussi du coût d'occupation du futur local (TEOM incluse), en complément d'autres critères individuels. **Sauf pour les investisseurs.** En effet, le propriétaire-bailleur peut choisir, comme la loi l'y autorise, d'introduire le montant de la TEOM dans les charges de son locataire (utilisateur du service d'ordures ménagères). Cette mesure vise à favoriser l'investissement locatif.
- La TEOM a des impacts sur les marchés fonciers locaux et les choix des acteurs car elle varie d'une intercommunalité à l'autre et, dans une période transitoire, d'une commune à l'autre. Les EPCI exercent en effet obligatoirement la compétence d'élimination des déchets ménagers depuis le 1er janvier 2017. Ainsi, **la concurrence territoriale se jouera à l'avenir davantage entre intercommunalités qu'entre communes.**

A la source de la concurrence inter-territoriale, 3 leviers à la disposition des collectivités font varier les montants payés par l'occupant :

1. le niveau de service public rendu localement visant à réduire les déchets et organiser un meilleur tri ;
2. l'outil de financement du service retenu : budget général, REOM, TEOM marquent respectivement une contribution fiscale croissante en moyenne ;
3. les écarts de taux entre territoires (en fonction du niveau de service).

On notera qu'à la différence de l'impôt foncier sur le bâti, les territoires voisins immédiats ne peuvent pas tirer bénéfice de ces services publics, sans contribuer à leur financement (sauf apports volontaires en déchetteries). C'est un avantage (Cerema) ;



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>3/3</sup>

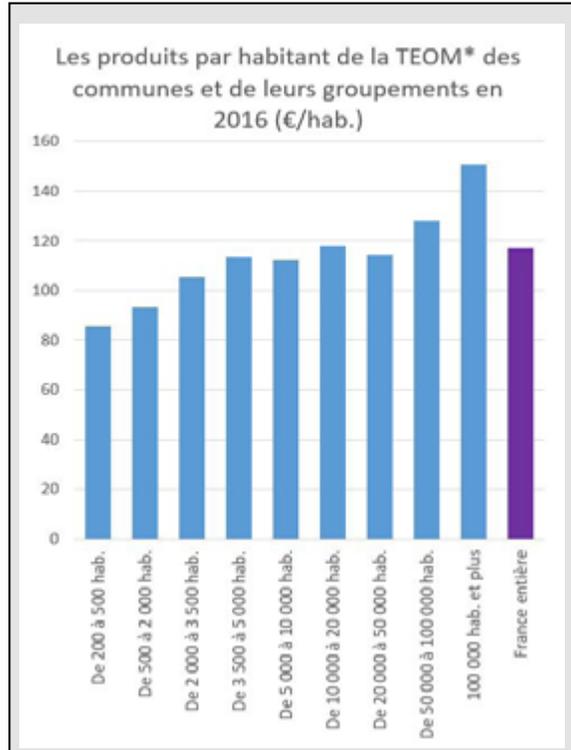
### Impacts des stratégies fiscales des acteurs <sup>2/2</sup> (anticipés ou évalués)

- Plus la commune est de taille importante, plus **le montant moyen de la TEOM** versé par habitant s'élève. Ce dernier passe **de 90 €/hab/an dans les communes de moins de 2000 habitants à 151 €/hab/an dans les communes de plus de 100 000 habitants en 2016**, comme le montre le graphique (statistiques DGCL).
- De plus, la **TEOM s'établit actuellement à des niveaux différents au sein d'un territoire**, bien que les évolutions institutionnelles et fiscales (liées à la part incitative) vont dans le sens d'une harmonisation, étalée sur 10 ans. (Cerema)

D'où proviennent les écarts actuels de montant payé par les occupants ?

- a) Les communes appliquaient des taux différents de TEOM avant le transfert de compétence à l'EPCI. Dans ce cas, l'unification progressive des taux de TEOM est étalée sur 10 ans au plus (voir la rubrique Taux ci-dessous) ;
- b) la création de zonages pour service rendu sur une même intercommunalité / commune, avec des taux différenciés adaptés au niveau de service, est possible;
- c) la part incitative à la TEOM, peut être expérimentée sur une portion seulement du territoire par les communes et les EPCI, pour une durée maximale de 5 ans (CGI, art. 1522 bis, I bis ; DGFIP, 2018, Précis de fiscalité, 6330-6).

**Quels effets de la part incitative de la TEOM ?** La part incitative de la TEOM propose des tarifs homogènes sur le territoire. Cette part a vocation à croître, dans une limite de 45 % du produit total de la TEOM, nivelant progressivement les différences sur un même territoire. (Cerema)



(Source : DGFIP, REI ; calculs DGCL.)

\* Y compris la part incitative à la TEOM.  
Remarque : le calcul du produit de la TEOM par habitant tient compte uniquement de la population communale concernée.





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Champ d'application <sup>1/2</sup>

La TEOM est due pour :

- toutes les propriétés soumises à la TFPB, y compris les garages et parking soumis à cette taxe, même si leur utilisation n'entraîne pas ou peu d'ordures ménagères,
- les propriétés temporairement exonérées de TFPB (logement social neuf),
- les logements des fonctionnaires, employés civils ou militaires logés dans les bâtiments qui appartiennent à l'État, aux régions, aux départements, aux communes, aux établissements publics scientifiques d'enseignement ou d'assistance et les établissements publics territoriaux exonérés de taxe foncière bâtie.



### Principaux acteurs assujettis

- Les entreprises, sauf les usines, (personnes morales privées)
- les particuliers (personnes physiques) propriétaires d'un bien soumis à la TFPB, y compris les propriétaires exonérés temporairement de TFPB
- les logements des fonctionnaires ou militaires logés dans les bâtiments publics exonérés de TFPB
- sur des courtes périodes, les EPF et les aménageurs en portage de foncier bâti : possibilité, sur réclamation, de décharge ou de réduction après une vacance de plus de 3 mois.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Champ d'application <sup>2/2</sup>

### Exonérations



#### De plein droit

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

Exonérations permanentes et totales portant notamment :

- sur les bâtiments exonérés de façon permanente de taxe foncière sur les propriétés bâties, essentiellement les propriétés publiques non productives de revenus (pour le détail, voir la carte d'identité de la TFPB),
- sur tous les établissements industriels, à l'exception des locaux d'habitation et des locaux affectés à l'exercice d'une activité commerciale distincte de l'activité industrielle, même s'ils sont sur leur site,
- selon la qualité du locataire (les locaux sans caractère industriel et commercial de l'État, des collectivités locales et de leurs établissements et affecté un service public),
- sur les locaux situés dans une partie de l'intercommunalité / de la commune où le service ne fonctionne pas, sauf délibération contraire de la collectivité.



#### facultatives

sur délibération de la collectivité locale 

- Les locaux à caractère industriel ou commercial (exonération totale annuelle),
- les locaux industriels ou commerciaux assujettis à la redevance spéciale d'élimination des déchets non ménagers pour éviter la double imposition, sur communication de la liste des locaux concernés par la collectivité à l'administration fiscale (exonération totale annuelle),
- le bâti équipé : immeubles munis d'un incinérateur d'ordures ménagères, (exonération totale ou réduction jusqu'à 75 % du montant de la taxe),
- exonération de la part incitative de TEOM seule, pour les constructions nouvelles et reconstructions la 1ère année suivant la date d'achèvement.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Modalités d'application

### Assiette

- Pour la part fixe :  
Assiette de la taxe foncière, c'est-à-dire le revenu net fondé sur la valeur locative cadastrale.
- Pour la part incitative, quand elle existe :  
l'assiette est déterminée par la quantité de déchets produits pour chaque local imposable l'année précédant celle de l'imposition, valorisée selon le(s) tarif(s) unitaire(s) voté(s).  
Son produit est compris entre 10 % et 45 % du produit de la taxe (CGI 1522 bis).

### Taux pratiqués

9,28 % hors part incitative  
(9,3% avec la part incitative), taux moyen en 2017.

### Taux

1- **Une unification progressive des taux de TEOM** au sein d'un EPCI, étalée sur 10 ans au plus, est prévue dans le cadre des recompositions intercommunales, pour la part fixe de la TEOM :

Lorsqu'un EPCI institue la TEOM à un taux unique sur l'ensemble de son territoire, il peut en résulter des augmentations de cotisations pour les redevables ou une évolution des leviers de financement de ce service sur certaines communes, passant de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) ou de leur budget général à la TEOM. Les EPCI peuvent alors voter des taux différents sur leur périmètre, afin de limiter les hausses de cotisations de TEOM liées à l'harmonisation du mode de financement du service d'enlèvement et de traitement des déchets ménagers. (CGI art 1636 B undecies)

2- **Des taux différenciés par zone sont possibles** sur délibération, en fonction du service rendu et de son coût, pour la part fixe de la TEOM :

Les EPCI et les communes peuvent définir des zones de perception où s'appliquent des taux différents en vue de proportionner le montant de la TEOM à l'importance du service rendu apprécié en fonction des conditions de réalisation du service et de son coût (BOI-IF-AUT-90-30-20).

3- Pour **la part incitative de la TEOM**, quel que soit le zonage existant pour la part fixe de la TEOM, les tarifs de la part incitative ne peuvent pas être impactés par ce zonage, la part incitative de la TEOM est donc homogène sur l'ensemble du territoire de la collectivité.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Modalités d'application

Majorations	
De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	<input type="radio"/> NON
 <b>Facultatives sur délibération de la collectivité locale</b> <input checked="" type="radio"/> OUI	Une part incitative qui s'ajoute à la part fixe peut être instituée. Depuis le 1er janvier 2019, cette part peut atteindre 10% du produit de la TEOM de l'année N-1

Abattements <input checked="" type="radio"/> OUI	
De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	A noter : à la différence de la TFPB, pas d'abattement en faveur des logements à usage locatif situés en zones urbaines sensibles appartenant à des organismes d'HLM ou à des SEM (prévu à l'article 1388 bis du CGI)
 <b>Facultatives sur délibération de la collectivité locale</b>	La valeur locative des habitations soumises à la TEOM peut être plafonnée à une valeur ne pouvant être inférieure à deux fois la valeur locative moyenne communale des locaux d'habitation (art. 1522 II CGI)

<b>Dégrèvement</b>	Une décharge ou une réduction de la TEOM peut être accordée, sur réclamation, en cas de vacance d'un immeuble d'une durée supérieure à trois mois indépendante de la volonté du contribuable (article 1524 du CGI), dans les mêmes conditions que pour la taxe foncière sans que la part incitative ne soit pas concernée par cette décharge.
--------------------	---



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Évolution

Suite à l'expérimentation d'une part incitative de la TEOM (2015-2018), la loi de Finances 2019 (article 23) modifie le régime de la TEOM pour favoriser l'institution de la part incitative, clarifier les dépenses pouvant entrer dans son calcul et préciser son taux.

La mise en place d'une part incitative pouvant atteindre jusqu'à 10 % du produit de la TEOM de l'année précédente est permise. Cela permet d'amortir les coûts relatifs à sa mise en place qui nécessite de mesurer le volume, poids ou nombre de sacs de déchets.

## Pour aller plus loin

- BOI-IF-AUT-90-10-20150624
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3650-PGP.html?identifiant=BOI-IF-AUT-90-10-20150624>
- Règles relatives à l'établissement de la taxe (champ d'application, assiette, exonérations, redevables, contentieux, etc.) [chapitre 1, BOI-IF-AUT-90-10] ;
- Délibérations instituant la TEOM (chapitre 2, BOI-IF-AUT-90-20) ;
- Délibérations relatives à la fixation des taux et tarifs de la TEOM (chapitre 3, BOI-IF-AUT-90-30) ;
- Délibérations relatives à l'assiette de la TEOM (chapitre 4, BOI-IF-AUT-90-40).
- ANIL, 2019, <https://www.anil.org/aj-loi-finances-2019-loi-finances-rectificative-2018-loi-financement-securite-sociale-2019/>
- DGCL, 2006, Les modes de financement du service d'élimination des déchets ménagers, <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/modes-financement-service-delimination-des-dechets-menagers-guide-2006>
- DGFiP, 2018, Brochure pratique Impôts locaux, Ministère de l'action et des comptes publics, septembre, 239 p.
- Observatoire des finances et de la gestion publique locales, 2018, Les finances des collectivités locales en 2017, Septembre, 248 p.
- BOI-IF-AUT-90-30-10-20150624, IF - AUT - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) - Fixation des taux et des tarifs - Vote des taux de la part fixe de TEOM, <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7976-PGP.html?identifiant=BOI-IF-AUT-90-30-10-20150624>

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 Mitterand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex -

Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

Ce panorama apporte une vision synthétique de la fiscalité foncière depuis l'achat d'un terrain à son occupation bâtie et une sensibilisation à ses enjeux fonciers dans les cartes d'identité par impôt. Les élus et les techniciens peuvent identifier rapidement les 12 dispositifs optionnels mobilisables par leur intercommunalité ou leur commune.

## Pour en savoir plus

Série de fiches outils « Maîtriser l'impact économique du foncier »

## Site outil de l'aménagement

Le site « Centre de ressources de l'aménagement des territoires » a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

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

### Contacts

Cerema Ouest - Département des Transitions territoriales

Agnès Pouillaude

Tél.: +33(0)2 40 12 84 97

agnes.pouillaude@cerema.fr

**Pilotage :** Agnès Pouillaude, Cerema Ouest

**Rédaction :** Agnès Pouillaude Cerema Ouest ; Dado Kandé, Cerema Sud-Ouest ; Pierre Nouaille, Cerema Ouest ; Bertrand Leroux, Cerema Ouest ; Annabelle Berger, Cerema Nord Picardie

### Relecture et contributions :

Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales :

- Bureau des politiques foncières, DGLAN/DHUP/AD3

- Bureau de la fiscalité du logement et de l'aménagement, DGALN/DHUP/FE3

Dominique Oudot-Saintgéry, OSG Consultant ; Guillaume Fauvet, Cerema Territoires et Ville

**Maquettage :** Audrey Debroise-Marti, Cerema Ouest

Maquettage  
Cerema Ouest  
Département Transitions  
Territoriales

© 2019 - Cerema  
La reproduction totale ou  
partielle du document doit  
être soumise à l'accord  
préalable du Cerema.

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

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)