

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-20-80-20/12/2021

Date de publication : 20/12/2021

### **IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale - Locaux d'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile - Abattement de 30 % pour les locaux issus de la transformation de locaux professionnels ou industriels (CGI, art. 1518 A ter)**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale

Section 2 : Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

Sous-section 8 : Abattement de 30 % pour les locaux issus de la transformation de locaux professionnels ou industriels

#### **Sommaire :**

##### **I. Champ d'application de la mesure**

###### **A. Nature des biens éligibles au bénéfice de l'abattement**

1. Affectation à l'habitation
2. Caractère collectif de l'immeuble
3. Origine des locaux

###### **B. Situation géographique des locaux**

##### **II. Modalités d'application de la mesure**

###### **A. Nécessité de délibérations concordantes des communes et des EPCI à fiscalité propre**

1. Autorités compétentes pour prendre les délibérations
2. Date des délibérations concordantes
3. Durée de validité des délibérations concordantes
4. Contenu des délibérations

###### **B. Portée de la délibération**

###### **C. Articulation de l'abattement prévu à l'article 1518 A ter du CGI avec d'autres dispositifs d'exonération ou d'abattement**

1. Articulation avec d'autres dispositifs en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties
2. Articulation avec d'autres dispositifs en matière de taxe d'habitation

##### **III. Obligations déclaratives**

**A. Obligations déclaratives des communes****B. Obligations des contribuables**

1. Déclaration de changement d'affectation
2. Éléments justificatifs
3. Principe d'annualité
4. Défaut de déclaration

**1**

En application des dispositions de l'[article 1518 A ter du code général des impôts \(CGI\)](#), les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par des délibérations concordantes, instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux professionnels ou industriels et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Cet abattement entraîne une diminution de la valeur locative servant d'assiette à la taxe d'habitation (TH), à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et, le cas échéant, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), la taxe sur les logements vacants (TLV), la taxe spéciale d'équipement, les produits fiscaux perçus par les EPCI sans fiscalité propre, la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région Ile-de-France et la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations.

**10**

Ce dispositif de réduction de valeur locative est subordonné à des délibérations concordantes de l'ensemble des communes et des EPCI dotés d'une fiscalité propre concernés. Ces délibérations sont prises dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), c'est-à-dire avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour les impositions dues au titre de l'année suivante.

(20)

## **I. Champ d'application de la mesure**

**30**

Pour bénéficier des dispositions de l'[article 1518 A ter du CGI](#), les locaux doivent satisfaire à des conditions tenant à leur nature et à leur situation géographique.

### **A. Nature des biens éligibles au bénéfice de l'abattement**

---

#### **1. Affectation à l'habitation**

---

**40**

L'abattement est applicable à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile évalués conformément à l'[article 1496 du CGI](#).

Il vise donc les constructions affectées à l'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile ainsi que les éléments bâtis formant dépendances, qu'il s'agisse d'une affectation à l'habitation principale ou secondaire.

Les locaux d'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile présentant un caractère exceptionnel évalués dans les conditions prévues à l'[article 1498 du CGI](#), dans sa rédaction en vigueur le 31 décembre 2016, n'entrent pas dans le champ d'application de cette mesure.

## 2. Caractère collectif de l'immeuble

---

### 50

Les locaux doivent être situés dans des immeubles collectifs.

Par immeuble collectif, il faut entendre tout immeuble normalement aménagé pour recevoir au moins deux logements, par opposition à la « maison individuelle ».

## 3. Origine des locaux

---

### 60

Les immeubles d'habitation collectifs éligibles doivent être issus de la transformation d'immeubles professionnels ou industriels dont la valeur locative était évaluée :

- selon les règles prévues à l'[article 1498 du CGI](#) ;
- selon les règles prévues à l'[article 1499 du CGI](#) ;
- selon les règles prévues à l'[article 1501 du CGI](#).

### 70

Il en résulte que n'est pas éligible au bénéfice de la mesure le local à usage d'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile issu de la transformation d'un local précédemment de nature professionnelle ou industrielle lorsque ce local est situé dans un immeuble composé, par ailleurs, de locaux affectés à l'habitation.

Tel est le cas, notamment, d'un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation issu de la transformation d'une boutique ou d'un atelier.

## B. Situation géographique des locaux

---

### 80

Les logements doivent être situés dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs QPV au sens de l'[article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la](#)

ville et la cohésion urbaine.

**90**

Les logements ne doivent pas nécessairement être situés dans les quartiers classés en QPV.

**100**

La liste des quartiers classés en QPV figure :

- pour les départements métropolitains, dans le [décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains](#), modifié par le [décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville](#) ;

- pour les départements d'outre-mer, Saint-Martin et la Polynésie française, dans le [décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française](#), modifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015.

**110**

Si, lors de la publication d'un nouveau décret fixant la liste des QPV, le territoire de la commune ne comporte plus de QPV, l'abattement ne sera plus applicable dès les impositions dues au titre de l'année suivant celle de la publication du décret.

## **II. Modalités d'application de la mesure**

### **A. Nécessité de délibérations concordantes des communes et des EPCI à fiscalité propre**

---

**120**

L'application du dispositif de réduction de valeur locative est subordonné à des délibérations concordantes des communes et des EPCI à fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative cadastrale du local concerné par la mesure.

#### **1. Autorités compétentes pour prendre les délibérations**

---

**130**

Il s'agit :

- des conseils municipaux pour les impositions perçues au profit :

- des communes ;

- des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres ;
  - le cas échéant, de la région Ile-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle prévue à l'[article 1599 quater D du CGI](#) ;
  - des EPCI doté d'une fiscalité propre qui ont institué la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations prévue à l'[article 1530 bis du CGI](#) ;
  - de certains établissements publics fonciers ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre pour les impositions qu'ils perçoivent.

**Remarque** : Il en résulte que l'abattement précité peut être institué sans que les EPCI sans fiscalité propre (syndicats de communes) ou les syndicats mixtes percevant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères aient à délibérer. En revanche, lorsque la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est perçue par un EPCI à fiscalité propre, une délibération de cet EPCI est requise.

## 140

L'[article 1518 A ter du CGI](#) mentionne la nécessité d'une délibération concordante des communes et des EPCI.

## 2. Date des délibérations concordantes

---

### 150

Conformément au I de l'[article 1639 A bis du CGI](#), la délibération doit intervenir avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour être applicable pour les impositions dues au titre de l'année suivante, sous réserve que toutes les collectivités concernées aient délibéré dans le même sens.

### (160)

## 3. Durée de validité des délibérations concordantes

---

### 170

Les délibérations demeurent valables tant qu'elles ne sont pas rapportées.

### 180

Lorsque l'une des communes ou l'un des EPCI à fiscalité propre concernés rapporte sa délibération, cette décision produit ses effets à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de son adoption.

### 190

Ainsi, la condition de l'existence de délibérations concordantes n'étant plus remplie, cette décision interrompt l'application de l'abattement pour l'ensemble des impositions établies au profit non

seulement de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre ayant rapporté sa délibération, mais aussi de l'ensemble des communes et EPCI concernés.

## 4. Contenu des délibérations

---

### 200

Les délibérations doivent être de portée générale et concerner toutes les constructions pour lesquelles les conditions requises sont remplies.

### 210

Elles doivent viser, en outre, tous les impôts assis sur la valeur locative du bien évalué et auxquels le local d'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile est assujetti (**II-B § 220**).

## B. Portée de la délibération

---

### 220

L'abattement de 30 % s'applique aux valeurs locatives servant de base d'imposition à :

- la TH ;
- la TFPB ;
- la TEOM ;
- la TLV ;

et, le cas échéant :

- la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région Ile-de-France ;
- la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ;
- la taxe spéciale d'équipement ;
- les produits fiscaux perçus par les EPCI sans fiscalité propre.

### 230

En revanche, elle ne s'applique pas pour la cotisation foncière des entreprises et la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

### 240

La transformation de locaux professionnels ou industriels en locaux d'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile peut être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'adoption des délibérations concordantes. Dans le cas où elle intervient avant l'adoption des délibérations, l'abattement de 30 % est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant

l'adoption des délibérations concordantes.

## **C. Articulation de l'abattement prévu à l'article 1518 A ter du CGI avec d'autres dispositifs d'exonération ou d'abattement**

---

### **1. Articulation avec d'autres dispositifs en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties**

---

#### **245**

L'abattement de 30 % prévu à l'[article 1518 A ter du CGI](#) et l'exonération de TFPB prévue à l'[article 1383 du CGI](#) peuvent, toutes conditions par ailleurs remplies, se cumuler.

Plus précisément, lorsque la transformation des locaux professionnels ou industriels prend la forme d'une reconstruction au sens de l'article 1383 du CGI et que la commune a réduit l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI conformément au deuxième alinéa du I de l'article 1383 du CGI, l'abattement peut s'appliquer sur la valeur locative servant à l'établissement de la base d'imposition à la TFPB réduite par l'application de l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI. Lorsque l'EPCI à fiscalité propre a, pour la part de TFPB qui lui revient, supprimé cette exonération, l'abattement de 30 % peut s'appliquer sur cette part.

#### **250**

L'abattement de 30 % prévu à l'article 1518 A ter du CGI s'applique sans préjudice des délibérations des communes et des EPCI visant à exonérer totalement de TFPB les logements qui comportent des équipements destinés à économiser l'énergie ([art. 1383-0 B du CGI](#)), les logements neufs à haut niveau de performance énergétique ([art. 1383-0 B bis du CGI](#)) ou les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation ([CGI, art. 1384 B](#)). Dans cette hypothèse, l'abattement de 30 % s'applique à la valeur locative servant de base d'imposition à la TH et aux autres taxes annexes à la TFPB.

#### **260**

Lorsque la délibération des communes et des EPCI n'exonère que partiellement les logements visés ci-dessus, l'exonération s'applique sur la base nette taxable après abattement.

### **2. Articulation avec d'autres dispositifs en matière de taxe d'habitation**

---

#### **270**

L'abattement de 30 % prévu à l'[article 1518 A ter du CGI](#) s'applique sans préjudice des abattements prévus aux 2, 3 et 3 bis du II de l'[article 1411 du CGI](#).

## **III. Obligations déclaratives**

## A. Obligations déclaratives des communes

---

### 280

En application du II de l'[article 1518 A ter du CGI](#), le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle sont situés les locaux éligibles communique à la direction départementale ou régionale des finances publiques (DD/DRFiP), avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédant celle de l'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés.

### 290

À défaut de communication de la liste par le conseil municipal avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année, l'abattement ne s'applique pas pour les impositions dues au titre de l'année suivante.

Toutefois, l'abattement s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle la liste aura été communiquée par le conseil municipal selon les modalités définies au **III-A § 280**.

### 300

Pour les années suivantes, le conseil municipal communique les modifications apportées à cette liste avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

### 310

Lorsqu'un contribuable remplit l'ensemble des conditions ci-dessus mais que son local ne figure pas sur la liste communiquée par la commune, il ne peut pas bénéficier de l'abattement. Il ne pourra en bénéficier, le cas échéant, qu'à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle la commune aura inclus son adresse dans une liste modificative communiquée à la DD/DRFiP avant le 1<sup>er</sup> octobre.

## B. Obligations des contribuables

---

### 320

Pour bénéficier de l'abattement, le propriétaire doit porter à la connaissance de l'administration, dans les conditions prévues à l'[article 1406 du CGI](#), le changement d'affectation de ses biens et les éléments justifiant que les conditions prévues au I de l'[article 1518 A ter du CGI](#) sont remplies.

### 1. Déclaration de changement d'affectation

---

### 330

Conformément aux dispositions de l'[article 1406 du CGI](#), le propriétaire déclare auprès du service des impôts du lieu de situation des biens le changement d'affectation de ses biens dans les quatre-vingt-dix jours de sa réalisation définitive. Une nouvelle déclaration du local est effectuée en souscrivant une déclaration de même type que pour une construction nouvelle (**III-A § 90 du BOI-IF-TFB-40**).

### 340



La date de réalisation définitive du changement d'affectation est celle à compter de laquelle l'état d'avancement des travaux de construction est tel qu'il permet une utilisation du local conforme à l'usage prévu, c'est-à-dire, s'agissant d'une construction affectée à l'habitation, lorsqu'elle est habitable.

## 2. Éléments justificatifs

---

### 350

Le propriétaire doit fournir à l'administration des éléments justifiant que les conditions permettant de bénéficier de l'abattement sont remplies, c'est à-dire que le local est affecté à l'habitation et qu'il est situé dans un immeuble collectif qui est issu de la transformation de locaux professionnels ou industriels.

### 360

Afin de justifier du changement d'affectation de ses biens, la déclaration de changement d'affectation, ou une copie si le changement est antérieur, est suffisant. Lorsqu'il ne dispose pas de cette déclaration, il peut donner copie de l'acte de vente ou de tout autre élément de nature à démontrer ce changement d'affectation.

### 370

Pour justifier du caractère collectif de l'immeuble et de son origine industrielle ou professionnelle, le propriétaire doit transmettre une copie de l'acte de vente s'il précise l'origine de propriété et établit que le bien est situé dans un immeuble collectif et son origine professionnelle ou industrielle ou une copie du règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. À défaut et, notamment lorsque l'immeuble n'est pas en copropriété, il peut produire tout élément de fait ou de droit de nature à établir ces éléments.

## 3. Principe d'annualité

---

### 380

Lorsque l'abattement est institué, le propriétaire doit fournir à l'administration les éléments justifiant que les conditions permettant de bénéficier de l'abattement sont remplies avant le 31 décembre de l'année précédant celle de l'application de l'abattement.

### 390

Toutefois, les propriétaires des biens qui bénéficiaient déjà de l'abattement prévu au I de l'[article 1518 A ter du CGI](#) avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 sont dispensés de la fourniture de ces éléments justificatifs.

### 400

Les changements de consistance déclarés après le 1<sup>er</sup> janvier d'une année ne peuvent être pris en compte qu'à compter des impositions établies au titre de l'année suivante.

### 410

Sous réserve que les autres conditions soient remplies, l'abattement de 30 % s'applique donc pour les impositions établies au titre du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle du dépôt de la déclaration de changement de consistance accompagnée des éléments justificatifs.

#### 4. Défaut de déclaration

---

##### 420

Lorsque la déclaration accompagnée des pièces justificatives est souscrite hors délai, l'abattement s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle la déclaration a été déposée.

Il en va de même si la déclaration est souscrite dans les délais mais sans les éléments justificatifs. Dans cette situation, l'abattement s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle ces éléments ont été apportés.