

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-50-40-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

**IF - Plafonnement de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à  
l'habitation principale en fonction du revenu**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 5 : Recouvrement - Contrôle - Contentieux

Chapitre 4 : Plafonnement de la taxe afférente à l'habitation principale en fonction du revenu

**Sommaire :**

I. Bénéficiaires

A. Personnes dont les revenus sont retenus

B. Nature des revenus

C. Plafond des revenus

II. Condition tenant à l'affectation des locaux concernés

III. Montant du dégrèvement

A. Cotisation retenue

B. Réduction du dégrèvement

1. Notion de taux global

2. Limitation de la réduction

IV. Modalités de dégrèvement

V. Droit de reprise de l'Administration

VI. Prise en charge du dégrèvement

VII. ENTREE EN VIGUEUR

**1**

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-900 du 29 juillet 2011) institue un plafonnement de taxe foncière sur les propriétés bâties en fonction du revenu.

Ce dispositif, codifié sous l'article 1391 B ter du code général des impôts (CGI) , permet aux contribuables de bénéficier, sur réclamation et sous réserve de respecter certaines conditions de revenus, d'un dégrèvement de la fraction de leur cotisation de taxe foncière afférente à leur habitation

principale supérieure à 50 % de leurs revenus.

Les revenus pris en compte pour la détermination du droit au plafonnement et pour le calcul du montant du dégrèvement accordé correspondent au revenu fiscal de référence défini au IV de l'article 1417 du CGI auquel sont apportées différentes corrections.

Afin d'éviter la prise en charge par l'Etat des augmentations de taux décidées par les collectivités territoriales et leurs établissements publics de coopération intercommunale, le montant du dégrèvement est réduit d'un montant égal au produit de la base nette imposable par la différence entre le taux global de taxe foncière sur les propriétés bâties constaté dans la commune au titre de l'année d'imposition et ce même taux global constaté en 2011.

Ce dispositif est applicable à compter des impositions établies au titre de 2012.

## I. Bénéficiaires

### 10

Bénéficient de ce dispositif les contribuables dont les revenus n'excèdent pas le montant prévu à l'[article 1417-II du CGI](#).

Les revenus à prendre en compte pour la détermination du droit au plafonnement s'entendent du revenu fiscal de référence de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie auquel sont apportées différentes corrections.

### 20

Cette disposition n'est pas applicable aux contribuables passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'année précédant celle de l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Sont donc exclues du plafonnement, les personnes propriétaires d'un patrimoine imposable à l'ISF d'une valeur nette supérieure à la limite de la première tranche du tarif, quand bien même ces personnes ne seraient en définitive pas redevables de l'impôt en raison d'un dispositif de réduction de l'impôt dû.

En cas de pluralité de personnes imposées, le plafonnement de la taxe foncière sur les propriétés bâties n'est pas applicable lorsque l'un des redevables pour lesquels la propriété bâtie constitue l'habitation principale est passible de l'ISF.

A l'inverse, en cas de cohabitation, il n'est pas tenu compte de la situation des personnes non redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties au regard de l'ISF.

## A. Personnes dont les revenus sont retenus

---

Les revenus pris en compte s'entendent :

### 30

- des revenus du foyer fiscal du contribuable au nom duquel la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie ;

#### 40

- lorsque la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie au nom de plusieurs personnes appartenant à des foyers fiscaux distincts, de la somme des revenus de chacun des foyers fiscaux de ces personnes ;

#### 50

- lorsque les personnes mentionnées aux n° **30** et **40** cohabitent avec des personnes qui ne font pas partie de leur foyer fiscal et pour lesquelles la propriété bâtie constitue leur habitation principale, de la somme des revenus de chacun des foyers fiscaux des personnes au nom desquelles l'imposition est établie ainsi que des revenus de chacun des foyers fiscaux des cohabitants.

## B. Nature des revenus

---

#### 60

Sont retenus les revenus définis à l'[article 1417-IV du code précité](#), sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'[article 163-0 A du CGI](#)

#### 70

En application du II de l'[article 1391 B ter](#), le revenu fiscal de référence de l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière est établie est diminué :

- du montant des cotisations ou des primes déduites au titre de l'épargne-retraite individuelle en application de l'[article 163 quater](#), c'est-à-dire des cotisations et des primes versées aux plans d'épargne retraite populaire prévus à l'[article L. 144-2 du code des assurances](#) (PERP) et contrats ou régimes assimilés ;
- et du montant de l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'[article 158](#) pour sa fraction qui excède l'abattement non utilisé prévu au 5° du 3 du même article.

#### 80

En application du II de l'[article 1391 B ter](#), le revenu fiscal de référence de l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière est établie est majoré :

- du montant des revenus exceptionnels ou différés respectivement définis aux I et II de l'[article 163-0 A du CGI](#) qui n'a pas été retenu pour la détermination du RFR de l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière est établie ;
- sous réserve de leur disponibilité, des sommes acquises dans le cadre de la participation aux résultats de l'entreprise ou dans le cadre d'un plan d'épargne salariale exonérés d'impôt sur le revenu en application selon les cas du a du 18° ou du 18° bis de l'[article 81 du CGI](#), du 16° bis et 17° de l'[article 157 du CGI](#) et de l'[article 163 bis AA du CGI](#) ;

Il s'agit de l'abondement de l'employeur au plan d'épargne entreprise ou inter-entreprises (PEE) et au plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO), des sommes revenant aux salariés au titre de l'intéressement qui ont été versées sur ces plans et au titre de la participation aux résultats de l'entreprise lorsqu'elles n'ont pas été immédiatement versées, ainsi que de l'ensemble des produits de la participation et des revenus provenant de titres détenus dans le cadre d'un plan d'épargne salariale.

Ces revenus ou produits sont pris en compte lorsqu'ils deviennent disponibles, c'est-à-dire à la date à laquelle ils sont effectivement versés au bénéficiaire, en principe après la fin de la période d'indisponibilité généralement fixée à cinq ans (ou avant en cas de déblocage anticipé).

- des gains nets réalisés depuis l'ouverture d'un plan d'épargne en actions (PEA) mentionné à l'[article 163 quinquies D du CGI](#) en cas de retrait ou de rachat après l'expiration de la cinquième année et de la rente viagère versée, le cas échéant, au dénouement d'un PEA détenu depuis plus de 8 ans (5° *ter* de l'article 157 du CGI) ;
  - des moins-values imputées l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière est établie, en application du 11 de l'[article 150-0 D du CGI](#), qu'elles aient été constatées l'année de leur imputation ou les années antérieures ;
  - de l'abattement prévu au I de l'[article 125-0 A du CGI](#) sur les produits des contrats d'assurance-vie et des bons de capitalisation d'une durée au moins égale à 8 ans (6 ans pour ceux souscrits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990) ;
  - de l'abattement proportionnel de 40 % et de l'abattement forfaitaire appliqués sur les revenus de capitaux mobiliers en application des 2° et 5° du 3 de l'[article 158 du CGI](#) ;
  - des déficits imputés sur le revenu global, en application du I de l'[article 156 du CGI](#), l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière est établie. Ces déficits s'entendent des déficits constatés les années antérieures à cette imputation, qui n'étaient pas imputables sur le revenu global mais reportables uniquement sur des bénéfices de même nature, ou qui ont généré un déficit global reportable sur le revenu global ;
  - des gratifications allouées aux vieux travailleurs à l'occasion de la délivrance de la médaille d'honneur par le ministère des affaires sociales (6° de l'[article 157 du CGI](#)) ;
  - des intérêts de sommes inscrites sur les livrets A et sur les comptes spéciaux sur livret du Crédit mutuel ouverts avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009 (7° de l'article 157), sur les livrets d'épargne populaire (7° *ter* de l'article 157), sur les livrets jeunes (7° *quater* de l'article 157) et sur les livrets de développement durable (9° *quater* de l'article 157 du CGI) ;
  - des intérêts des sommes inscrites sur les comptes d'épargne logement et de la prime d'épargne versée aux titulaires de ces comptes (9° bis de l'article 157 du CGI) ;
- Pour les plans d'épargne logement ouverts après le 1<sup>er</sup> avril 1992, seule la fraction des intérêts acquis depuis l'ouverture du plan jusqu'à la veille de son douzième anniversaire et la prime d'épargne doivent être réintégrées.
- des intérêts versés aux titulaires d'un compte d'épargne sur livret ouvert en application de l'article 80 de la loi n° 76-1232 du 29 décembre 1976 aux travailleurs, salariés de l'artisanat, des ateliers industriels, des chantiers et de l'agriculture, aux aides familiaux et aux associés d'exploitation agricole

désignés au 2° de l'[article L 722-10 du code rural et de la pêche maritime](#) et aux [articles L. 321-6](#) et suivants du même code, aux aides familiaux et associés d'exploitation de l'artisanat, ainsi que de la prime versée au travailleur manuel qui procède effectivement à la création ou au rachat d'une entreprise artisanale (9° *ter* de l'article 157) ;

- des intérêts des sommes inscrites sur les livrets d'épargne-entreprise (9° quinquies de l'article 157) et des avantages exonérés d'impôt sur le revenu en application de l'[article 163 bis D](#) (21° de l'article 157) ;
- des intérêts de certains prêts familiaux, d'une durée maximum de dix ans et consentis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2007, au profit d'un enfant, d'un petit-enfant ou d'un arrière petit enfant, sous réserve que l'emprunteur utilise les sommes reçues dans les six mois de la conclusion du prêt au financement de l'acquisition d'un immeuble affecté à son habitation principale (9° sexies de l'[article 157 du CGI](#)) ;
- des produits de placements en valeurs mobilières effectués en vertu des engagements d'épargne à long terme pris par les personnes physiques (16° de l'article 157 du CGI) ;
- de l'indemnité de départ versée aux adhérents des caisses d'assurance-vieillesse des artisans et commerçants (19° de l'article 157) ;
- des intérêts des titres d'indemnisation des titres prioritaires et des titres d'indemnisation créés par la loi n°78-1 du 2 janvier 1978 relative à l'indemnisation des français rapatriés d'outre-mer (20° de l'[article 157 du CGI](#)) ;
- de la prime d'épargne et de ses intérêts capitalisés, ainsi que des produits capitalisés et de la rente viagère versés au-delà de la huitième année suivant celle de l'ouverture d'un plan d'épargne populaire (22° de l'article 157 du CGI) ;
- de la fraction des intérêts correspondant à une rémunération au taux de 2 % des sommes déposées sur un compte épargne d'assurance pour la forêt (23° de l'article 157) ;
- des abattements sur le revenu global prévus aux [articles 157 bis](#) et [196 B du CGI](#), en faveur respectivement des contribuables âgés de plus de 65 ans ou invalides et des contribuables auxquels sont rattachés des enfants mariés, pacsés ou chargés de famille.

## C. Plafond des revenus

---

### 90

Les revenus retenus pour l'octroi du dégrèvement au titre du plafonnement de la taxe foncière en fonction du revenu ne doivent pas excéder le montant prévu à l'[article 1417-II du CGI](#).

Cette limite est fixée par part de quotient familial et diffère selon le lieu d'imposition (France métropolitaine ou DOM).

Le nombre de part de quotient familial correspond :

- lorsque la taxe foncière est établie au nom d'un seul contribuable : au nombre de parts retenues pour l'imposition à l'impôt sur le revenu de l'intéressé au titre des revenus de l'année précédente ;

- lorsque la taxe foncière est établie au nom de plusieurs redevables déposant des déclarations d'impôt sur le revenu distinctes : à la somme des parts retenues pour l'établissement de l'impôt sur le revenu de chacun d'eux, sous réserve que la propriété bâtie constitue leur habitation principale ;
- lorsque les redevables de la taxe foncière cohabitent avec une ou plusieurs personnes non redevables de la taxe mais dont la propriété bâtie constitue l'habitation principale et déposant des déclarations d'impôt sur le revenu distinctes : à la somme des parts retenues pour l'établissement de l'impôt sur le revenu du ou des redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties et du ou des cohabitants.

Pour les impositions établies au titre de 2012 et pour la France métropolitaine, le plafonnement de taxe foncière sur les propriétés bâties est applicable aux contribuables dont les revenus 2011 n'excèdent pas la somme de 23 572 € pour la première part de quotient familial éventuellement majorée de 5 507 € pour la première demi-part et de 4 334 € à compter de la deuxième demi-part supplémentaire.

Ces limites sont indexées chaque année comme la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

## II. Condition tenant à l'affectation des locaux concernés

Le plafonnement de la taxe foncière sur les propriétés bâties n'est susceptible de s'appliquer qu'à la cotisation afférente à l'habitation principale du redevable de la taxe.

La notion d'habitation principale en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties s'entend comme en matière d'impôt sur le revenu : il s'agit du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal, et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels. Ainsi, le contribuable dispose nécessairement d'une seule habitation principale.

Par habitation, il faut entendre non seulement l'habitation proprement dite mais également ses dépendances qui font généralement l'objet d'une même imposition. Sont également concernées, les dépendances situées à une adresse différente qui font l'objet d'une imposition distincte.

Le logement distinct dont dispose un étudiant et qui appartient à ses parents ne constitue pas la résidence principale de ces derniers, quand bien même l'étudiant reste à leur charge pour l'établissement de l'impôt sur le revenu. La taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à ce logement n'est dès lors pas susceptible de bénéficier du dispositif de plafonnement.

Les personnes qui s'installent durablement dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou dans un établissement mentionné au dixième alinéa du 3° de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique et qui conservent la jouissance exclusive de leur ancienne habitation principale peuvent bénéficier, pour ce logement, du plafonnement de la taxe foncière sur les propriétés bâties prévu à l'article 1391 B ter, sous réserve de remplir toutes les conditions prévues par cet article.

L'habitation principale est déterminée d'après les faits existants au 1er janvier de l'année d'imposition.

## III. Montant du dégrèvement

## 100

Sous réserve que les conditions exposées au I et II soient satisfaites, le plafonnement s'applique lorsque la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties, majorée des taxes additionnelles, excède 50 % des revenus du contribuable.

Le montant du dégrèvement effectivement accordé est déterminé en deux étapes :

- il convient tout d'abord de calculer le dégrèvement théorique qui est égal à la fraction de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties, majorée des taxes additionnelles à cette taxe, supérieure à 50 % des revenus du redevable, tels que définis ci-dessus,
- puis, en application du III de l'article 1391 B ter, de réduire le dégrèvement théorique ainsi déterminé d'un montant égal au produit de la base nette imposable par la différence entre le taux global de la taxe foncière sur les propriétés bâties de l'année d'imposition et ce même taux constaté en 2011.

## A. Cotisation retenue

---

## 110

Le plafonnement s'applique à la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit des communes, des établissements publics de coopération intercommunale avec ou sans fiscalité propre et du département majorée des frais d'assiette, de dégrèvement, de recouvrement et de non-valeurs prévus à l'article 1641 et des taxes additionnelles perçues au profit des établissements et organismes habilités à les percevoir.

La cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties à retenir s'entend de celle afférente à l'habitation principale du redevable, y compris les dépendances y afférentes (cf. n° 28), après application, le cas échéant :

- des exonérations partielles prévues aux articles 1383 G, 1383 G bis et 1383 G ter du CGI,
- du dégrèvement d'office prévu aux articles 1391 B du CGI et 1391 B bis du CGI,
- de l'abattement sur la valeur locative prévu à l'article 1518 A ter du CGI.

Les taxes additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties s'entendent des taxes spéciales d'équipement perçues au profit :

- des établissements publics fonciers locaux mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme (article 1607 bis du CGI),
- des établissements publics fonciers d'Etat mentionnés au b de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme (article 1607 ter du CGI),
- des établissements publics d'aménagement de Normandie (article 1608 du CGI), de Lorraine (article 1609 du CGI), de Provence-Alpes-Côte d'Azur (article 1609 F du CGI),
- de l'établissement public d'aménagement de la Guyane (article 1609 B du CGI) et des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en

Guadeloupe (articles 1609 C du CGI) et en Martinique (1609 D du CGI),

- de l'établissement public « Société du Grand Paris » (article 1609 G du CGI).

En revanche, et conformément au V de l'article 1391 B ter du CGI, le plafonnement ne s'applique pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. N'est pas davantage prise en compte la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente à l'habitation principale.

En cas d'indivision, seule est susceptible de bénéficier du plafonnement la fraction de l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties correspondant aux droits dans l'indivision du ou des contribuables dont l'immeuble constitue l'habitation principale. Il en est de même en cas de détention de l'immeuble constituant l'habitation principale par une société de personnes, telle une société civile immobilière, dont le ou les contribuables sont membres. Dans cette hypothèse, seule est susceptible de bénéficier du plafonnement la fraction de l'imposition à cette taxe correspondant à leurs droits dans les bénéfices sociaux.

Ainsi, lorsqu'un immeuble est détenu par des indivisaires, le plafonnement de la taxe foncière ne pourra s'appliquer, toutes conditions par ailleurs remplies, que sur la fraction de la cotisation correspondant aux droits de l'indivisaire dont l'immeuble constitue l'habitation principale, c'est-à-dire sur la moitié de la cotisation si cet indivisaire détient 50 % des droits.

## **B. Réduction du dégrèvement**

---

### **120**

Le montant du dégrèvement obtenu au n° 100 est réduit d'un montant égal au produit de la base nette imposable au profit des collectivités territoriales ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre par la différence entre le taux global de la taxe foncière sur les propriétés bâties constaté dans ces collectivités ou établissements au titre de l'année d'imposition et ce même taux global constaté en 2011.

### **130**

Lorsque les bases nettes imposables au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et du département sont différentes, la base la moins élevée est retenue.

## **1. Notion de taux global**

---

### **140**

Le taux global de taxe foncière sur les propriétés bâties à retenir est la somme du taux communal (majoré le cas échéant des taux des établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre), du taux intercommunal (taux d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre) et du taux départemental.

Ce taux global comprend, le cas échéant, les taux des taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties

## 2. Limitation de la réduction

---

**150**

La réduction prévue au n° 120 n'est pas applicable si elle est inférieure à 15 €.

## IV. Modalités de dégrèvement

**170**

Le dégrèvement est accordé sur réclamation présentée dans le délai indiqué à l'article R\* 196-2 du [Livre des procédures fiscales](#) et dans les formes prévues par ce même livre.

Les demandes de dégrèvement doivent être présentées dans les formes prévues aux articles R\*197-1 et suivants du LPF. Elles sont adressées au centre des finances publiques du lieu de situation de l'immeuble.

**180**

La réclamation doit être accompagnée de toutes les pièces justificatives, ainsi que des éléments permettant d'identifier l'imposition concernée.

Elle doit notamment comporter les éléments permettant à l'administration de déterminer les revenus à partir desquels le dégrèvement doit être calculé.

## V. Droit de reprise de l'Administration

**190**

Conformément à l'article L. 173 du LPF, pour les impositions directes perçues au profit des collectivités territoriales et les taxes perçues sur les mêmes bases au profit de divers organismes, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à la fin de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due.

Toutefois, lorsque le revenu, le nombre de personnes à charge ou le quotient familial à raison desquels le contribuable a bénéficié du dégrèvement prévu à l'article 1391 B ter, font ultérieurement l'objet d'une rectification, l'imposition correspondant au montant du dégrèvement accordé à tort, est établie et mise en recouvrement dans le même délai que l'impôt sur le revenu correspondant à la rectification.

## VI. Prise en charge du dégrèvement

**200**

Le dégrèvement prévu par l'article 1391 B ter est pris en charge par l'Etat dans son intégralité.

## VII. ENTREE EN VIGUEUR

## **210**

En application du III de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2011 (n°2011-900 du 29 juillet 2011), les dispositions de l'article 1391 B ter du CGI s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2012.