

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-60-20-20/12/2021

Date de publication : 20/12/2021

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonération de droit commun de deux ans - Durée et portée de l'exonération temporaire**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 6 : Exonération temporaire de deux ans

Section 2 : Durée et portée de l'exonération temporaire

**Sommaire :**

**I. Modalités d'application**

A. Point de départ de l'exonération temporaire de deux ans

B. Portée de l'exonération temporaire de deux ans

1. Immeubles autres que ceux à usage d'habitation

a. Immeubles concernés

b. Portée de l'exonération

2. Immeubles à usage d'habitation

a. Immeubles concernés

b. Portée de l'exonération

C. Délibération des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale

1. Autorités compétentes

2. Portée des délibérations

3. Date d'effet des délibérations

a. Délibérations ayant pour objet de limiter ou supprimer l'exonération

b. Délibérations ayant pour objet de rétablir ou d'augmenter l'exonération

**II. Conditions d'obtention de l'exonération et sanctions**

**Actualité liée :** 20/12/2021 : IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Conséquences du transfert de la part départementale aux communes sur la durée et la portée de l'exonération temporaire prévue à l'article 1383 du CGI (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de la loi de finances pour 2020, art. 16, II-C-2°)

## I. Modalités d'application

### A. Point de départ de l'exonération temporaire de deux ans

---

1

L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de deux années en faveur des constructions neuves, reconstructions, additions de construction prévue à l'[article 1383 du code général des impôts \(CGI\)](#) s'applique à compter de l'achèvement de la construction.

Le point de départ de l'exonération est fixé, conformément au principe d'annualité, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle où est intervenu le changement, constitué par l'achèvement des travaux.

L'exonération ne peut pas être décomptée à partir de la date d'acquisition du bien, même si celle-ci est postérieure à la date d'achèvement ([RM Donnedieu de Vabres, n° 15550, JO AN du 28 septembre 1998, p. 5297](#))

10

Normalement, la preuve de l'achèvement d'une construction devrait résulter du certificat de conformité délivré au constructeur ou du récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux. Mais, en pratique, le service est amené à apprécier la date d'achèvement en fonction des éléments d'information en sa possession. À cet égard, le point de savoir à quelle date une construction ou des travaux de reconstruction ou d'addition de construction peuvent être considérés comme terminés est une question de fait dont la solution appelle un examen des circonstances propres à chaque cas particulier.

20

Il se dégage de la jurisprudence du Conseil d'État une règle constante selon laquelle la construction d'un immeuble ou les travaux de reconstruction ou d'addition de construction doivent être tenus pour achevés, en ce qui concerne l'assiette de la TFPB, lorsque l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective de l'immeuble en cause, c'est-à-dire que les locaux sont habitables s'il s'agit d'un logement ou utilisables s'il s'agit d'un bâtiment recevant une autre affectation (industrielle, commerciale, artisanale ou professionnelle).

À cet égard, le Conseil d'État a jugé que :

*Un immeuble doit être considéré comme achevé à la date où le gros œuvre en est entièrement terminé, encore bien que certaines malfaçons aient ultérieurement nécessité l'exécution de divers travaux de consolidation ou d'amélioration, d'ailleurs de peu d'importance (CE, décision du 2 novembre 1938, RO, p. 466) ;*

*Dans le même sens, CE, décision du 27 octobre 1967, n° 69421.*

Ainsi, seule la date effective d'achèvement de la construction d'un immeuble habitable, en dépit de malfaçons, détermine le point de départ de l'exonération de deux ans. C'est donc cette date qu'il convient de retenir et non celle de la signature du constat d'achèvement des travaux de la maison.

*CE, décision du 14 janvier 1983, n° 32296*

Ces décisions doivent être rapprochées des décisions des 8 mars 1937 et 15 mars 1937, lesquels posent qu'un immeuble doit être considéré comme achevé à la date où le gros œuvre, la maçonnerie et la couverture en sont entièrement terminés.

*CE, décisions des 8 mars 1937 et 15 mars 1937, RO, p. 159 et 173 ;*

*CE, décision du 20 novembre 1961. RO, p. 462.*

Doivent également être considérés comme achevés :

- un immeuble dans lequel il ne reste plus à effectuer que des travaux concernant les installations de chauffage et d'électricité, les ascenseurs, la serrurerie et à terminer la pose des parquets ;

*CE, décision du 22 novembre 1952, Société anonyme immobilière de Notre-Dame-de-la-Victoire, RO, p. 121 ;*

- un immeuble dans lequel les murs, la couverture, les fermetures extérieures, les parquets et les plâtres sont terminés et où il ne reste à effectuer que des aménagements dont l'absence ne fait pas obstacle à l'occupation des locaux ;

*CE, décision du 17 décembre 1955, RO, p. 451 ;*

- un immeuble dans lequel le propriétaire a emménagé et où seuls des travaux de simple finition restent à effectuer ;

*CE, décision du 19 septembre 1984, n° 48760 ;*

- un immeuble dans lequel le propriétaire s'est installé avec sa famille, même s'il est affecté de malfaçons et n'est pas conforme au permis de construire.

*CE, décision du 28 septembre 1983, n° 28317.*

### 30

En revanche, ne peut être considéré comme achevé :

- un immeuble dans lequel il reste à construire l'escalier et à poser les parquets et carrelages ;

*CE, décision du 27 février 1950, RO, p. 22 ;*

- ni celui dans lequel les plâtres n'ont pas été exécutés et les parquets n'ont pas été posés ;

*CE, décision du 12 janvier 1953, RO, p. 200 ;*

- ni celui qui n'est pas encore alimenté en électricité.

*CE, décision du 7 décembre 1983, n° 32283.*

### 40

Dans un immeuble en copropriété, la date d'achèvement de la construction à retenir pour l'assiette de la taxe foncière est, en ce qui concerne chaque appartement cotisé séparément est la date d'achèvement de l'appartement considéré et non pas seulement celle à laquelle les parties communes de l'immeuble sont terminées.

*CE, décision du 3 mai 1954, RO, p. 55.*

Ainsi, dans les immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux est apprécié distinctement pour chaque appartement et non globalement à la date d'achèvement des parties communes.

## 50

Le Conseil d'État a par ailleurs jugé qu'une construction ne peut être regardée comme achevée dès lors que, initialement conçue pour être alimentée en eau par la commune, elle n'a pas bénéficié du branchement originellement prévu. La date d'achèvement a, dans ce cas, été confondue avec la date à laquelle, un puits ayant été creusé, la maison a pu être alimentée en eau potable,

*CE, décision du 7 janvier 1977, n° 96362.*

## B. Portée de l'exonération temporaire de deux ans

---

### (60 à 80)

#### 1. Immeubles autres que ceux à usage d'habitation

---

##### a. Immeubles concernés

---

## 90

Il s'agit des locaux évalués en application de l'article 1498 du CGI, de l'article 1500 du CGI et de l'article 1501 du CGI.

Pour plus de précisions sur les immeubles concernés, il convient de se référer au [BOI-IF-TFB-10-60-10](#).

##### b. Portée de l'exonération

---

## 100

Les immeubles autres que ceux à usage d'habitation bénéficient d'une exonération de la part communale de TFPB à hauteur de 40 % de la base imposable communale durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

En revanche, cette exonération ne s'applique pas à la part de taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

## 105

Le taux d'exonération s'applique à la base servant au calcul de la part communale de la TFPB, c'est-à-dire à la valeur locative cadastrale définie à l'[article 1388 du CGI](#), soit la valeur locative cadastrale mise à jour dans les conditions prévues au IV de l'[article 1518 ter du CGI](#) et, le cas échéant, après application des dispositifs atténuateurs de la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, dont la neutralisation et le planchonnement de la valeur locative ([CGI, art. 1518 A quinquies](#)).

Le taux d'exonération de 40 % s'applique également pour le calcul des taxes additionnelles à la TFPB perçues par :

- des établissements publics fonciers ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- des EPCI sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres ;
- des communes ou des EPCI à fiscalité propre ayant institué la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ([CGI, art. 1530 bis](#)) ;
- la région Ile-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle ([CGI, art. 1599 quater D](#)).

En revanche, en application du I de l'[article 1521 du CGI](#), l'exonération prévue à l'[article 1383 du CGI](#) n'est pas prise en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères prévue à l'[article 1522 du CGI](#).

## 110

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, en application du II de l'[article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#), la part départementale de TFPB est transférée aux communes. Conformément au 2 du G du II de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, les locaux autres que ceux à usage d'habitation qui auraient bénéficié, au titre de 2021, de l'exonération de la part départementale de TFPB prévue en application de l'article 1383 du CGI dans sa rédaction au 31 décembre 2020 bénéficient d'une exonération partielle qui correspond à ce que représentait l'exonération départementale de TFPB en 2020 pour la durée restant à courir.

## 2. Immeubles à usage d'habitation

---

### a. Immeubles concernés

---

## 120

Il s'agit des locaux mentionnés à l'[article 1496 du CGI](#) et à l'[article 1497 du CGI](#).

Pour plus de précisions sur les immeubles concernés, il convient de se référer au [BOI-IF-TFB-10-60-10](#).

### b. Portée de l'exonération

---

## 130

L'exonération totale de TFPB emporte celle des taxes additionnelles à cette taxe perçues au profit de certains établissements publics, des EPCI sans fiscalité propre et celle de la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) perçue au profit des communes ou des EPCI ([art.1530 bis du CGI](#)), ainsi que la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région Ile-de-France ([CGI, art. 1599 quater D](#)).

#### 140

Lorsque l'exonération est réduite par délibération de la commune, dans les conditions prévues au [I-C § 160 et suivants](#), le taux d'exonération s'applique à la base servant au calcul de la part communale de la TFPB, c'est-à-dire à la valeur locative cadastrale définie à l'[article 1388 du CGI](#) actualisée et revalorisée.

Le taux d'exonération s'applique également pour le calcul des taxes additionnelles à la TFPB perçues par :

- des établissements publics fonciers ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- des EPCI sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres ;
- des communes ou des EPCI à fiscalité propre ayant institué la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ([CGI, art. 1530 bis](#)) ;
- la région Ile-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle ([CGI, art. 1599 quater D](#)).

#### 150

Si l'EPCI à fiscalité propre a pris une délibération visant à imposer tout ou partie des immeubles d'habitation, ceux-ci sont imposables pour la part de TFPB revenant à l'EPCI à fiscalité propre dès le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de leur achèvement.

#### 152

En revanche, en application du I de l'[article 1521 du CGI](#), l'exonération prévue à l'[article 1383 du CGI](#), qu'elle soit totale ou partielle, n'est pas prise en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères prévue à l'[article 1522 du CGI](#).

#### 155

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, en application du II de l'[article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#), la part départementale de TFPB est transférée aux communes. Conformément au 2 du G du II de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, les locaux à usage d'habitation qui auraient bénéficié, au titre de 2021, de l'exonération de la part départementale de TFPB prévue en application de l'article 1383 du CGI dans sa rédaction au 31 décembre 2020, bénéficient d'une exonération partielle qui correspond à ce que représentait l'exonération départementale de TFPB en 2020 pour la durée restant à courir.

## C. Délibération des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale

---

### 1. Autorités compétentes

---

160

Les communes ont la possibilité de moduler le taux de l'exonération à 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 % ou 90 % de la base imposable. Les décisions prises par ces collectivités locales s'appliquent aux impositions perçues au profit des groupements sans fiscalité propre dont elles sont membres.

Les EPCI à fiscalité propre peuvent prendre la décision de supprimer l'exonération de deux ans pour les locaux à usage d'habitation.

### 2. Portée des délibérations

---

170

Aux termes de l'[article 1383 du CGI](#), les délibérations des communes et de leurs groupements à fiscalité propre peuvent viser :

- tous les immeubles à usage d'habitation ;
- ou seulement ceux qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'État prévus à l'[article L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation](#) ou de prêts visés à l'[article D. 331-63 du code de la construction et de l'habitation](#).

Les prêts aidés de l'État visés à l'article L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (prêts locatifs aidés ou prêt aidé pour l'accession à la propriété) sont les mêmes que ceux sur lesquels repose l'exonération de TFPB prévue au I de l'[article 1384 A du CGI](#). Il convient, sur ce point, de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-80](#).

En définitive, les communes et leurs groupements à fiscalité propre peuvent maintenir l'exonération de deux ans pour les logements qui, financés par des prêts aidés pour un montant inférieur ou égal à 50 % de leur coût, ne peuvent bénéficier de l'exonération de longue durée prévue à l'article 1384 A du CGI.

Les prêts visés à l'article D. 331-63 du code de la construction et de l'habitation, appelés prêts conventionnés, ne comportent aucune aide de l'État et ne sont subordonnés à aucun plafond de ressources.

Ils sont accordés par les banques et les établissements financiers ayant passé une convention avec l'État.

Les bénéficiaires de ces prêts doivent destiner le logement à leur résidence principale ou à la location. Celui-ci doit répondre à des normes minimales de surface et être d'un prix inférieur à un plafond.



**Remarque** : Les logements financés par des prêts à taux zéro (PTZ) mentionnés à l'article L. 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier de l'exonération de deux ans des constructions neuves prévue à l'article 1383 du CGI même si une délibération communale et/ou intercommunale a été prise pour réduire ou supprimer l'exonération.

### 3. Date d'effet des délibérations

---

#### 180

Conformément à l'article 1639 A bis du CGI, les délibérations doivent être prises avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année N pour être applicables l'année suivante (N + 1).

En application du 1 du G du II de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, par dérogation à l'article 1639 A bis du CGI, les délibérations relatives à l'article 1383 du CGI prises par les communes avant le 1<sup>er</sup> octobre 2020 sont sans effet pour les impositions établies au titre de 2021.

#### a. Délibérations ayant pour objet de limiter ou supprimer l'exonération

---

#### 190

Ces délibérations peuvent viser soit l'ensemble des immeubles à usage d'habitation, soit les seuls immeubles financés au moyen de prêts aidés de l'État ou de prêts conventionnés (I-C-2 § 170).

Sous réserve de cette précision, ces délibérations n'ont aucune incidence sur les logements achevés l'année précédente (N - 1). Ceux-ci restent, comme initialement prévu, exonérés en N et N + 1.

Ainsi, ces délibérations s'appliquent, tant qu'elles ne sont pas rapportées, aux seuls logements achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, en application du II de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, la part départementale de TFPB est transférée aux communes. Conformément au 2 du G du II de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, les locaux autres que ceux à usage d'habitation qui auraient bénéficié, au titre de 2021, de l'exonération de la part départementale de TFPB prévue en application de l'article 1383 du CGI dans sa rédaction au 31 décembre 2020, bénéficient d'une exonération partielle qui correspond à ce que représentait l'exonération départementale de TFPB en 2020 pour la durée restant à courir.

**Remarque** : Les délibérations prises par les communes en application de l'article 1383 du CGI, dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2020, qui ont pour objet de supprimer l'exonération de taxe foncière pour les locaux à usage d'habitation, sont caduques et ne s'appliquent plus aux locaux achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

#### b. Délibérations ayant pour objet de rétablir ou d'augmenter l'exonération

---

#### 200

Sous réserve des mêmes précisions que celles exposées supra (§ 190), les logements achevés en N - 1 et imposés en N deviennent exonérés en N + 1 (deuxième année suivant celle de leur achèvement).



Il en est de même en cas d'augmentation du taux d'exonération. Ainsi, un logement achevé en N-1, exonéré à hauteur de 50 % en N, bénéficie d'une exonération à hauteur de 70 % en N+1.

Ceux achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année N sont exonérés, tant que ces délibérations ne sont pas rapportées. Ces mêmes locaux bénéficient d'une exonération à hauteur de 70 % de la cotisation, tant que les délibérations ne sont pas rapportées.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, en application du II de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, la part départementale de TFPB est transférée aux communes. Conformément au 2 du G du II de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, les locaux autres que ceux à usage d'habitation qui auraient bénéficié, au titre de 2021, de l'exonération de la part départementale de TFPB prévue en application de l'article 1383 du CGI dans sa rédaction au 31 décembre 2020, bénéficient d'une exonération partielle qui correspond à ce que représentait l'exonération départementale de TFPB en 2020 pour la durée restant à courir.

**Exemple 1** : Délibération prise en N pour supprimer l'exonération

Année d'achèvement de la construction	Régime applicable en			
	N	N+1	N+2	
N-2	Exonération	Imposition	Imposition	
N-1	Exonération	Exonération	Imposition	
N	-	Imposition	Imposition	

**Exemple 2** : Délibération prise en N pour rétablir l'exonération

Année d'achèvement de la construction	Régime applicable en			
	N	N+1	N+2	N+3
N-2	Imposition	Imposition	Imposition	Imposition
N-1	Imposition	Exonération	Imposition	Imposition
N	-	Exonération	Exonération	Imposition
N+1	-	-	Exonération	Exonération

**Exemple 3** : Délibération prise en N pour moduler l'exonération à la baisse : de 100 % à 50 %

Année d'achèvement de la construction	Régime applicable en			
	N	N+1	N+2	N+3
N-3	Imposition	Imposition	Imposition	Imposition
N-2	Exonération à 100 %	Imposition	Imposition	Imposition

N-1	Exonération à 100 %	Exonération à 100 %	Imposition	Imposition
N	-	Exonération à 50 %	Exonération à 50 %	Imposition

**Exemple 4** : Délibération prise en N pour moduler l'exonération à la hausse : de 50 % à 70 %

Année d'achèvement de la construction	Régime applicable en			
	N	N+1	N+2	N+3
N-2	Exonération à 50 %	Imposition	Imposition	Imposition
N-1	Exonération à 50 %	Exonération à 70 %	Imposition	Imposition
N	-	Exonération à 70 %	Exonération à 70 %	Imposition
N+1	-	-	Exonération à 70 %	Exonération à 70 %

## II. Conditions d'obtention de l'exonération et sanctions

### 210

L'[article 1406 du CGI](#) prévoit que les constructions nouvelles, les changements de consistance et les changements d'affectation doivent être portés à la connaissance de l'administration par les propriétaires, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

Il subordonne, en outre, le bénéfice de l'exemption de TFPB prévue à l'[article 1383 du CGI](#) à la déclaration du changement qui la motive.

En outre, lorsque la déclaration est souscrite hors délais, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

L' [article 321 E de l'annexe III au CGI](#), l'[article 321 F de l'annexe III au CGI](#) et l'[article 321 G de l'annexe III du CGI](#) fixent les caractéristiques du régime de déclaration et précisent les conditions de sa mise en œuvre.

Pour plus de précision sur les modalités de déclaration et sur les sanctions, il convient de se référer au [BOI-IF-TFB-40](#).

**(220 à 370)**