

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-50-10-50-08/06/2022

Date de publication : 08/06/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonérations permanentes - Propriétés publiques - Immeubles construits dans le cadre du partenariat de l'État et de ses établissements publics

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 5 : Exonérations permanentes

Section 1 : Propriétés publiques

Sous-section 5 : Immeubles construits dans le cadre du partenariat de l'État et de ses établissements publics

Sommaire :

I. Champ d'application

A. Immeubles concernés

1. Nature de l'opération

2. Cadre juridique de l'opération

a. Nature des contrats

1° Les contrats de partenariat

2° Les contrats visés par le premier alinéa de l'article L. 6148-5 du code de la santé publique

3° Les contrats conclus en application de l'article L. 2122-15 du code général de la propriété des personnes publiques

b. Clauses mentionnées au contrat

B. Conditions d'octroi de l'exonération

1. Condition tenant à la personne publique

2. Condition tenant à l'affectation à un service public ou d'utilité générale

3. Condition tenant au caractère non productif des revenus des immeubles

a. Principe général

b. Articulation avec le dernier alinéa du 1° de l'article 1382 du code général des impôts

II. Durée et portée de l'exonération

A. Durée de l'exonération

B. Portée de l'exonération

III. Obligations déclaratives

Actualité liée : 08/06/2022 : IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Adaptation de l'exonération permanente de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) consécutivement au transfert aux communes de la part départementale de TFPB - Exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque ayant pour support certains immeubles exonérés de la TFPB en application de l'article 1382 du CGI - Exonération en faveur des groupements de coopération sanitaire (loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, art. 129, 169 et 171 et loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16)

1

Conformément au 1° de l'article 1382 du code général des impôts (CGI), les immeubles qui appartiennent à l'État, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale, aux syndicats mixtes, aux pôles métropolitains, aux ententes interdépartementales, aux établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance, au Centre national de la fonction publique territoriale et aux centres de gestion de la fonction publique territoriale sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus.

L'exonération est également applicable aux immeubles des groupements de coopération sanitaire de moyens dotés de la personnalité morale de droit public mentionnés au I de l'article L. 6133-3 du code de la santé publique (CSP), lorsqu'ils sont occupés par les établissements publics de santé mentionnés à l'article L. 6141-1 du CSP, affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus au regard de ces groupements.

Remarque : Les immeubles départementaux situés sur le territoire d'un autre département sont exonérés de la TFPB à hauteur du taux communal appliqué en 2020 et les immeubles communaux situés sur le territoire d'une autre commune sont exonérés de la TFPB à hauteur du taux départemental appliqué en 2020 (BOI-IF-TFB-10-50-10-10).

10

Le 1° bis de l'article 1382 du CGI prévoit une exonération de TFPB pour les immeubles construits dans le cadre respectivement d'un contrat de partenariat, d'un contrat visé au premier alinéa de l'article L. 6148-5 du CSP et d'un contrat conclu en application de l'article L. 2122-15 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) et qui sont incorporés à l'expiration du contrat, conformément aux clauses de celui-ci, au domaine de la personne publique.

Remarque : L'article L. 2122-15 du CGPPP, l'article L. 6148-5 du CSP ainsi que le titre I de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat ont été abrogés par l'article 102 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Néanmoins, en application des dispositions combinées de l'article 100 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de l'article 17 de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique, pour les contrats passés en application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 ou du code de la commande publique, les références à l'article L. 6148-5 du CSP, à l'article L. 2122-15 du CGPPP et au contrat de partenariat prévu par l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 mentionnées au 1° bis de l'article 1382 du CGI s'entendent comme faisant référence à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 ou au code de la commande publique sous réserve que lesdits contrats relèvent du champ d'application du 1° bis de l'article 1382 du CGI.

20

Cette exonération est applicable dans les mêmes conditions que celles prévues au 1° de l'article 1382 du CGI.

I. Champ d'application

A. Immeubles concernés

30

Sont concernés les immeubles construits dans le cadre de contrats de partenariat, de contrats visés au premier alinéa de l'article L. 6148-5 du CSP ou de contrats conclus en application de l'article L. 2122-15 du CGPPP.

Remarque : L'exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque ayant pour support un immeuble mentionné au 1° bis de l'article 1382 du CGI n'est pas de nature à remettre en cause le bénéfice de l'exonération (CGI, art. 1382, dernier alinéa).

1. Nature de l'opération

40

Seuls sont susceptibles de bénéficier de l'exonération de TFPB les immeubles qui sont construits dans le cadre des contrats mentionnés au **I-A § 30**. Dès lors, sont concernées :

- les constructions nouvelles ;
- les reconstructions ;
- les additions de constructions.

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

50

En revanche, ne peuvent ouvrir droit à l'exonération de TFPB prévue par le 1° bis de l'article 1382 du CGI les changements de consistance qui ne peuvent être assimilés à des additions de construction et les changements d'affectation.

2. Cadre juridique de l'opération

a. Nature des contrats

60

L'exonération de TFPB prévue au 1° bis de l'article 1382 du CGI concerne les immeubles construits dans le cadre :

- d'un contrat de partenariat prévu par l'[ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004](#) ;

- d'un contrat visé au premier alinéa de l'article L. 6148-5 du CSP ;
- d'un contrat visé à l'article L. 2122-15 du CGPPP.

1° Les contrats de partenariat

70

Créés par l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004, les contrats de partenariat sont des contrats administratifs par lesquels une personne publique confie à un partenaire privé, pour une période déterminée, une mission globale ayant pour objet la construction ou la transformation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de leur financement à l'exception de toute participation au capital.

80

Les contrats de partenariat peuvent également avoir pour objet tout ou partie de la conception de ces ouvrages, équipements ou biens immatériels ainsi que des prestations de services concourant à l'exercice, par la personne publique, de la mission de service public dont elle est chargée.

90

Peuvent recourir à un contrat de partenariat, les personnes publiques suivantes :

- l'État et les établissements publics de l'État ;
- les collectivités territoriales et leurs établissements publics ;
- les établissements publics de santé ainsi que les structures de coopération sanitaire dotées de la personnalité morale publique (groupement de coopération sanitaire doté de la personnalité morale publique par exemple) pour les locaux occupés par les établissements publics de santé mentionnés à l'article L. 6141-1 du CSP, affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus au regard de ces groupements ;
- les groupements d'intérêt public.

100

Les ouvrages dont la réalisation est prévue dans le cadre d'un contrat de partenariat sont susceptibles d'être édifiés soit sur des terrains d'assiette purement privés, soit sur des terrains appartenant à la personne publique contractante. Lorsque le contrat emporte occupation du domaine public d'une personne publique, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée : le titulaire du contrat dispose alors, sauf stipulation contraire du contrat, de droits réels sur les ouvrages et équipements réalisés sur le domaine public.

2° Les contrats visés par le premier alinéa de l'article L. 6148-5 du code de la santé publique

110

Les contrats visés au premier alinéa de l'[article L. 6148-5 du CSP](#) s'entendent des contrats passés en application de l'[article L. 6148-2 du CSP](#).

120

Sont ainsi concernées par ces contrats les constructions réalisées :

- sur des terrains qui appartiennent à une collectivité territoriale et qui sont pris à bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général liée aux besoins d'un établissement public de santé ou d'une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale publique ;
- sur des terrains qui appartiennent à un établissement public de santé ou une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale publique et qui sont pris à bail emphytéotique prévu à l'[article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime](#) en vue de l'accomplissement, pour le compte de l'établissement ou de la structure, d'une mission concourant à l'exercice du service public dont ils sont chargés ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence ou d'une opération répondant aux besoins d'un autre établissement public de santé avec lequel ils conduisent une action de coopération.

3° Les contrats conclus en application de l'article L. 2122-15 du code général de la propriété des personnes publiques

130

Les contrats prévus par l'[article L. 2122-15 du CGPPP](#) sont des conventions de bail conclues entre l'État et le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel du domaine public, portant sur des bâtiments à construire par le titulaire pour les besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationale, de la formation des personnels qui concourent aux missions de défense et de sécurité civile, des armées ou des services du ministère de la défense et comportant, au profit de l'État, une option lui permettant d'acquérir, avant le terme fixé par l'autorisation d'occupation, les installations ainsi édifiées.

(140 et 150)

160

Les modalités d'application de l'article L. 2122-15 du CGPPP sont précisées par l'[article R. 2122-28 et suivants du CGPPP](#).

b. Clauses mentionnées au contrat

170

Pour bénéficier de l'exonération de TFPB, l'immeuble doit, à l'expiration du contrat, être incorporé au domaine de la personne publique conformément aux clauses du contrat.

180

Le contrat doit donc expressément mentionner que les constructions réalisées seront incorporées au domaine de la personne publique à l'expiration du contrat.

190

Si les clauses relatives aux conséquences de la fin du contrat ne mentionnent pas la propriété des immeubles ou indiquent que ces derniers ont vocation à rester la propriété du tiers privé cocontractant, l'immeuble réalisé ne peut bénéficier de l'exonération de TFPB prévue par le 1° bis de l'[article 1382 du CGI](#). Il convient de veiller particulièrement à ce point en ce qui concerne les contrats de partenariat dans la mesure où les ouvrages édifiés dans le cadre de ces contrats n'ont pas systématiquement vocation à revenir à la collectivité publique cocontractante.

200

S'agissant des immeubles construits dans le cadre d'un contrat prévu à l'[article L. 2122-15 du CGPPP](#), ils deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'État à l'expiration du contrat, dès lors que leur maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté conformément aux dispositions de l'[article L. 2122-9 du CGPPP](#). Le sort des constructions en fin d'autorisation est, en principe, rappelé dans le titre d'occupation du domaine public constitutif de droits réels délivré par le préfet. Toutefois, compte tenu de la nature des ouvrages réalisés dans le cadre du dispositif prévu à l'article L. 2122-15 du CGPPP, il convient de considérer, en cas de silence du titre, que le maintien des ouvrages a été accepté par l'État et qu'ils ont par conséquent vocation à être incorporés à terme à son domaine public.

210

Les ouvrages construits dans le cadre de contrats visés au premier alinéa de l'[article L. 6148-5 du CSP](#) sur des terrains appartenant à une collectivité territoriale, un établissement public de santé ou une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale publique ont vocation, à l'instar des constructions édifiées sur le domaine public de l'État dans le cadre des contrats visés à l'article L. 2122-15 du CGPPP, à devenir la propriété de la personne publique bailleuse à l'expiration du contrat de bail, sauf mention expresse contraire dans ce contrat.

B. Conditions d'octroi de l'exonération

220

Sous réserve des dispositions particulières prévues aux articles 19 et 25 de l'[ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004](#) sur les contrats de partenariat, les immeubles concernés doivent satisfaire aux conditions prévues au 1° de l'[article 1382 du CGI](#).

230

Il est précisé que, compte tenu des termes des contrats susvisés, le redevable de la TFPB est soit le partenaire privé en sa qualité de propriétaire, d'emphytéote ou de titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel, soit la personne publique lorsque le contrat mentionne expressément que cette dernière est propriétaire des ouvrages réalisés pendant la durée du contrat.

240

Dans le cas particulier où le contrat mentionne expressément que la personne publique est propriétaire des ouvrages réalisés pendant la durée du contrat, la situation de l'immeuble au regard

de la TFPB doit être appréciée par rapport aux conditions posées par le 1° bis de l'article 1382 du CGI.

1. Condition tenant à la personne publique

250

L'exonération de TFPB prévue par le 1° bis de l'article 1382 du CGI s'applique aux constructions réalisées dans le cadre des contrats mentionnés au I-A-2 § 60 et suivants qui sont conclus avec une personne publique entrant dans le champ d'application de l'exonération prévue par le 1° de l'article 1382 du CGI ainsi que, pour les contrats de partenariat, les structures de coopération sanitaire dotées de la personnalité morale publique et les groupements d'intérêt public.

260

En conséquence, sont concernés par l'exonération prévue au 1° bis de l'article 1382 du CGI, les immeubles édifiés dans le cadre :

- des contrats de partenariat conclus avec l'État, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un syndicat mixte, un pôle métropolitain, une entente interdépartementale, un établissement public scientifique, d'enseignement et d'assistance, une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale publique, un groupement d'intérêt public (cette liste est limitative) ;
- des contrats de baux emphytéotiques conclus par une collectivité territoriale et les établissements publics de santé en application de l'article L. 6148-5 du CSP ainsi que par les groupements de coopération sanitaire de moyens dotés de la personnalité morale publique pour les immeubles occupés par les établissements publics de santé mentionnés à l'article L. 6141-1 du CSP, affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus au regard de ces groupements ;

Remarque : Contrairement aux groupements de coopération sanitaire de moyens définis par l'article L. 6133-1 du CSP, les groupements de coopération sanitaire de soins définis par l'article L. 6133-6 du CSP sont des établissements publics d'assistance dont les immeubles peuvent être exonérés en application du 1° de l'article 1382 du CGI, même s'ils ne sont pas occupés par un établissement public de santé.

- des conventions de bail passées entre l'État et le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels dans les conditions prévues à l'article L. 2122-15 du CGPPP.

270

Sont donc exclues du champ d'application du 1° bis de l'article 1382 du CGI, les constructions édifiées dans le cadre d'un contrat de bail emphytéotique passé par un groupement d'intérêt public ou par un groupement de coopération sanitaire de moyens doté de la personnalité morale de droit privé ou, pour les immeubles qui ne sont pas occupés par les établissements publics de santé, par un groupement de coopération sanitaire de moyens doté de la personnalité morale publique.

280

Il est précisé qu'à l'issue du contrat de partenariat, l'immeuble dont la propriété revient à un groupement d'intérêt public est imposable à la TFPB.

2. Condition tenant à l'affectation à un service public ou d'utilité générale

290

Pour l'appréciation de ces conditions, il convient de se reporter aux précisions apportées sur ces points au [BOI-IF-TFB-10-50-10-20](#).

300

S'agissant plus particulièrement des immeubles construits dans le cadre d'un contrat de partenariat, le cocontractant privé peut être autorisé à se procurer des recettes en exploitant les ouvrages pour répondre à d'autres besoins que ceux de la personne publique contractante.

310

Dans ce cas, il convient de réserver le bénéfice de l'exonération de TFPB aux fractions de propriétés qui sont affectées exclusivement à un service public ou d'utilité générale.

315

Néanmoins, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'[article 1382 du CGI](#), l'exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque, qu'elle soit productive de revenus ou non, ayant pour support un immeuble mentionné au 1° bis de l'article 1382 du CGI n'est pas de nature à remettre en cause le bénéfice de l'exonération de TFPB.

3. Condition tenant au caractère non productif des revenus des immeubles

a. Principe général

320

Cette condition s'apprécie au regard de la personne publique au domaine de laquelle l'immeuble doit être incorporé en fin de contrat conformément aux clauses dudit contrat.

330

Il est précisé que la perception d'une redevance par la personne publique en contrepartie de l'occupation de son domaine public ne fait pas obstacle à l'exonération de TFPB prévue par le 1° bis de l'[article 1382 du CGI](#).

b. Articulation avec le dernier alinéa du 1° de l'article 1382 du code général des impôts

340

Aux termes du dernier alinéa du 1° de l'[article 1382 du CGI](#), les immeubles qui sont incorporés gratuitement au domaine de l'État, des collectivités territoriales ou des établissements publics en

vertu d'une convention, sont imposables jusqu'à l'expiration de celle-ci.

350

Cette disposition n'est pas applicable aux immeubles construits dans le cadre des contrats visés par le 1° bis de l'article 1382 du CGI. En effet, dans ces types de contrats, la rémunération versée par la personne publique au cocontractant pendant toute la durée du contrat tient compte de l'investissement réalisé.

Dès lors, les immeubles ne peuvent être regardés comme incorporés gratuitement au domaine de la personne publique.

II. Durée et portée de l'exonération

A. Durée de l'exonération

360

L'exonération de TFPB prévue par le 1° bis de l'article 1382 du CGI s'applique pendant toute la durée du contrat.

370

Le point de départ de l'exonération est fixé, conformément au principe de l'annualité, au 1^{er} janvier de l'année suivant celle où est intervenu l'achèvement de la construction.

B. Portée de l'exonération

380

L'exonération de TFPB visée au 1° bis de l'article 1382 du CGI est totale. Elle s'applique aux parts communale et intercommunale.

390

Cette exonération s'applique également aux taxes additionnelles à la TFPB perçues au profit :

- des établissements publics fonciers (BOI-IF-AUT-70) ;
- des EPCI sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres (CGI, art. 1609 quater) ;
- 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) ;
- de la région d'Île-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle (CGI, art. 1599 quater D).

400

Par ailleurs, l'exonération prévue par le 1° bis de l'article 1382 du CGI n'étant pas permanente mais limitée à la durée du contrat, les immeubles concernés sont imposables à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) en application du I de l'article 1521 du CGI. Ils peuvent, le cas échéant, bénéficier de l'exonération de cette taxe prévue au II de l'article 1521 du CGI en faveur des locaux sans caractère industriel et commercial loués par l'État, les collectivités territoriales et assimilées ainsi que par les établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance sous réserve de satisfaire aux conditions posées par l'article 1521 du CGI.

Remarque : L'exonération de TEOM n'est pas susceptible de s'appliquer aux immeubles construits dans le cadre d'un contrat de partenariat.

III. Obligations déclaratives

410

Pour bénéficier de l'exonération, le titulaire du contrat doit joindre à la déclaration prévue à l'article 1406 du CGI une copie du contrat et de tout document justifiant de l'affectation de l'immeuble à un service public ou d'utilité générale.

420

Le défaut des pièces justificatives entraîne la perte du bénéfice de l'exonération de TFPB prévue par le 1° bis de l'article 1382 du CGI.

430

Lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'exonération de TFPB ne s'applique qu'à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la production tardive des documents.