



Union d'associations de
consommateurs

NEWSLETTER DU CTRC DE FRANCHE-COMTÉ

Le 21 Avril 2023

La taxe foncière

« La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est un impôt local qui concerne les propriétaires d'un bien immobilier ou les usufruitiers ».

Présentation de cet impôt local :

« Quelles sont les propriétés imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ? »

Pour les particuliers, il s'agit essentiellement des locaux d'habitation, des sols des bâtiments, des parkings et des terrains formant une dépendance indispensable et immédiate à ces constructions. Les caravanes et les baraquements mobiles sont exonérés de taxe foncière sauf s'ils sont fixés par des attaches de maçonnerie.

Comment est calculée la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie pour l'année entière dans la commune où est situé le bien imposable et d'après la situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Ainsi, si vous êtes propriétaire au 1^{er} janvier, vous êtes redevable de la taxe foncière pour l'année entière, même si vous vendez le bien au cours de l'année. Le mode de calcul de l'impôt associe valeur cadastrale et taux votés par les collectivités territoriales.

Le revenu cadastral constitue la base d'imposition de la taxe foncière : il est égal à la valeur locative cadastrale diminuée d'un abattement de 50 %. La valeur locative cadastrale correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. Ce loyer est ensuite actualisé et revalorisé chaque année. L'abattement forfaitaire de 50 % permet de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

Les taux, appliqués à la base d'imposition pour calculer le montant de la taxe foncière, sont votés par les collectivités territoriales : communes, intercommunalités et départements.



CTRC-FC

8 rue des Vieilles Perrières

25000 BESANÇON

Tel :03 81 83 46 85

Mail : ctrc.fc@wanadoo.fr

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : les exonérations et réductions possibles

1 L'exonération totale de taxe foncière en faveur des personnes âgées ou handicapées et de condition modeste

Vous pouvez être totalement exonéré de taxe foncière pour votre habitation principale sous réserve de remplir les trois conditions suivantes :

- Conditions relatives à l'occupant (remplir l'une des deux conditions suivantes) :
 - Vous êtes bénéficiaire d'une des allocations suivantes : l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) ou l'allocation supplémentaire d'invalidité (Asi) ou l'allocation aux adultes handicapés (AAH).
 - Vous aviez plus de 75 ans au 1^{er} janvier 2022. En cas d'installation en maison de retraite ou dans une unité de soins longue durée, l'exonération s'applique à votre ancien logement si vous en conservez la jouissance exclusive.
- Conditions de ressources
 - Votre revenu fiscal de référence (RFR) figurant sur votre avis d'impôt est inférieur aux limites de revenus fixées par l'article 1417-I du Code général des impôts.
- Conditions de cohabitation
 - Vous respectez les conditions de cohabitation fixées par la loi.

Vous n'avez aucune démarche particulière à effectuer à partir du moment où vous remplissez ces conditions pour bénéficier de l'exonération de taxe foncière.

2 L'exonération temporaire de taxe foncière de deux ans

Les constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction sont exonérées de taxe foncière durant les deux années qui suivent leur achèvement. L'exonération s'applique à compter du 1^{er} janvier qui suit l'achèvement de la construction. L'exonération est totale si votre immeuble est affecté à l'habitation, que ce soit une résidence principale ou une résidence secondaire. Elle sera partielle (part départementale) si votre immeuble est affecté à un autre usage que l'habitation (industriel, commercial...), les parts communale et intercommunale restant dues.

Vous devez vous adresser une demande d'exonération temporaire au centre des impôts dont dépend votre logement au plus tard 90 jours après l'achèvement des travaux.

3 L'exonération temporaire de taxe foncière de trois ans en faveur des économies d'énergie

Certaines collectivités territoriales peuvent décider, sur délibération, de vous exonérer totalement ou partiellement de taxe foncière pendant trois ans, si vous réalisez des travaux d'économie d'énergie. Votre logement doit avoir été achevé avant le 1^{er} janvier 1989. Le montant de vos dépenses doit être supérieur à un certain montant :

- 10 000 € par logement au cours de l'année précédant la première année d'application de l'exonération
- 15 000 € par logement dans le cas où les dépenses ont été réglées au cours des trois années précédant l'année d'application de l'exonération.

4 Le dégrèvement d'office de taxe foncière

Si vous êtes âgé de plus de **65 ans** et de moins de **75 ans** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, et que votre **revenu fiscal de référence (RFR)** ne dépasse pas les limites de revenus fixées par l'article 1417-I du Code général des impôts, vous pouvez bénéficier d'un dégrèvement de **100 €** sur la taxe foncière de votre habitation principale. Les personnes hébergées en maison de retraite peuvent aussi bénéficier de ce dégrèvement sous réserve que l'habitation principale qu'elles occupaient reste libre de toute occupation.

Vous n'avez aucune démarche particulière à effectuer car ce dégrèvement est effectué d'office par l'administration fiscale.

5 Le plafonnement de taxe foncière en fonction des revenus

Il existe un mécanisme de plafonnement de la taxe foncière sur la résidence principale en fonction du revenu. Pour y être éligible, vos revenus ne doivent pas excéder les plafonds de revenus fixés par l'article 1417-II du Code général des impôts. Ce dispositif permet aux contribuables concernés de bénéficier d'un dégrèvement de leur cotisation de taxe foncière supérieure à 50 % de leurs revenus.

6 Le dégrèvement de taxe foncière applicable aux logements inoccupés

Il existe d'autres cas de dégrèvement de taxe foncière, notamment en cas de local inoccupé. Deux types de locaux sont concernés :

- les logements vides normalement destinés à la location
- les locaux inexploités à usage industriel et commercial qui étaient occupés par le redevable de la taxe foncière.

Votre local doit être inoccupé pendant au moins trois mois. Le dégrèvement est calculé mois à mois, du premier jour au dernier jour du mois de l'inexploitation. Ce dégrèvement n'est pas accordé d'office. Vous devez en faire la demande au centre des Finances publiques où se situe le bien concerné. Cette demande doit être adressée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle les locaux ont été inoccupés pendant au moins trois mois.

Attention ! Votre logement ou local peut être soumis à la taxe sur les logements vacants (TLV et THLV) ».

Sources : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-bati-calcul-reductions#>

