

LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

Le budget des communes, intercommunalités, départements et régions, est financé en partie par la taxe foncière sur les propriétés bâties qui contribue ainsi au développement des équipements collectifs et des services.

Chaque propriétaire ou usufruitier d'un immeuble, doit acquitter cette taxe chaque année.

Toutefois, certaines constructions peuvent bénéficier d'exonérations temporaires de 2, 10, 15 ou 20 ans.

Par ailleurs, les personnes âgées ou handicapées, de condition modeste, peuvent aussi bénéficier de réductions de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour leur habitation principale.

Qui paye la taxe foncière ?

Les propriétaires ou usufruitiers d'un immeuble bâti sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les immeubles bâtis désignent les **constructions et bâtiments** élevées au-dessus du sol ou construits en sous-sol.

Pour les particuliers, il s'agit essentiellement des **locaux d'habitation et des parkings** dont ils sont propriétaires, qu'ils soient ou non occupants des lieux.

Les **bâtiments commerciaux, industriels ou professionnels** sont également imposés à la taxe foncière.

Les immeubles doivent :

- être fixés au sol : on ne doit pas pouvoir les déplacer sans les démolir. C'est le cas si la construction repose sur des fondations ou qu'elle est reliée à une assise en maçonnerie incorporée au sol ;
- présenter le caractère de véritables constructions.

En conséquence, les caravanes et baraquements mobiles sont le plus souvent exonérés, sauf s'ils sont fixés par des attaches en maçonnerie.

D'autres biens sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- les installations industrielles ou commerciales (hangars, ateliers, cuves, silos...) ;
- les terrains et sols formant les dépendances immédiates des constructions et des immeubles d'habitation ;
- les terrains à usage commercial ou industriel (chantiers, lieux de dépôt de marchandises...) ou utilisés, dans certaines conditions, pour la publicité ;
- les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie.



Les propriétés exonérées

Certains bâtiments sont exonérés de taxe foncière, comme les bâtiments ruraux affectés de manière exclusive et permanente à un usage agricole (granges, écuries, celliers, pressoirs,...).

Comment est calculée la taxe ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie dans la commune où est situé l'immeuble. Une même personne peut donc recevoir des avis d'imposition différents pour chaque commune où elle est propriétaire et pour chaque trésorerie dont elle dépend.

Elle est établie **pour l'année entière d'après la situation au 1^{er} janvier** de l'année d'imposition.

Ainsi, le propriétaire au 1^{er} janvier, est redevable de la taxe foncière pour l'année entière, même s'il vend le bien par la suite.

Par ailleurs, si des **améliorations** sont apportées à la construction (entraînant une augmentation de sa valeur locative) **en cours d'année**, elles ne seront **prises en compte que l'année suivante**, au 1^{er} janvier.

La base d'imposition

Le **revenu cadastral** constitue la base d'imposition.

Il est égal à la valeur locative cadastrale diminuée d'un abattement de 50% afin de tenir compte des frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

La valeur locative cadastrale, déterminée par le service du cadastre, correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué.

Quant à l'abattement forfaitaire, il permet de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation de l'immeuble.

Les taux d'imposition

Les taux, appliqués à la base d'imposition, sont **votés par les collectivités territoriales** : communes, départements et régions. Ils permettent de calculer le montant de la taxe qui revient à chacune d'entre elles, ainsi qu'à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) lorsqu'il en existe un.

Les exonérations sous conditions de ressources

Les personnes, propriétaires de leur résidence principale, peuvent, sous certaines conditions, être exonérées de taxe foncière.

Pour être exonéré de la taxe foncière relative à sa résidence principale, lorsqu'on est propriétaire, il faut, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, remplir **l'une des 3 conditions suivantes** :

- **être titulaire de l'allocation supplémentaire** (antérieurement allocation du fonds national de solidarité) **et occuper son habitation** :

- soit seul ou avec son conjoint,
- soit avec des personnes qui sont considérées comme à charge pour le calcul de l'impôt sur le revenu,
- soit avec des personnes titulaires de l'allocation supplémentaire,
- soit avec des personnes dont le montant du revenu fiscal de référence de l'année précédente ne dépasse pas certaines limites.

- **être âgé de plus de 75 ans au 1^{er} janvier** sous réserve :

- d'occuper son logement dans les conditions de cohabitation citées ci-dessus,
- que le montant du revenu fiscal de référence n'excède pas un certain montant.

- **être bénéficiaire de l'allocation aux adultes handicapés** sous réserve :

- d'occuper son logement dans les conditions de cohabitation citées ci-dessus,
- que le montant du revenu fiscal de référence n'excède pas un certain montant.

ATTENTION :

Les exonérations ne dépendent pas du montant de l'impôt sur le revenu, mais du **revenu fiscal de référence** qui figure sur l'avis d'imposition des revenus.

Pour la taxe foncière de 2006, c'est le revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu de 2005.

Cette exonération est normalement **accordée sans démarche spécifique du contribuable**.

Toutefois, les personnes qui y auraient droit et auxquelles cette exonération n'aurait pas été appliquée, doivent la demander au centre des impôts du lieu de déclaration des revenus, notamment lorsqu'elles remplissent les conditions d'exonération pour la première fois.

A NOTER

L'exonération ne concerne **pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères**.



Cette exonération n'est accordée **pour une résidence secondaire que pour les personnes âgées de plus de 75 ans**. Elle n'est pas automatique, il faut en faire la demande.

Limites de revenus à ne pas dépasser

Pour la **taxe foncière 2006**, il faut prendre le revenu fiscal de référence de l'avis d'impôt des revenus **2005**.

Les limites de revenus à ne pas dépasser dépendent du nombre de parts retenu pour le calcul de l'impôt sur le revenu :

Nombre de parts	Métropole	Guadeloupe, Martinique et Réunion	Guyane
1 part	7 417 €	8 776 €	9 176 €
1,25 part	8 408 €	9 824 €	10 439 €
1,5 part	9 398 €	10 872 €	11 702 €
1,75 part	10 389 €	11 863 €	12 693 €
2 parts	11 379 €	12 853 €	13 683 €
2,25 parts	12 370 €	13 844 €	14 674 €
2,5 parts	13 360 €	14 834 €	15 664 €
2,75 parts	14 351 €	15 825 €	16 655 €
3 parts	15 341 €	16 815 €	17 645 €
supérieur à 3 parts	15 341 € + 1 981 € par demi-part ou 991 € par quart de part s'ajoutant à 3 parts	16 815 € + 1 981 € par demi-part ou 991 € par quart de part s'ajoutant à 3 parts	17 645 € + 1 981 € par demi-part ou 991 € par quart de part s'ajoutant à 3 parts