

Objet: Modulation de l'exonération de taxe foncière de 2 ans pour les constructions nouvelles à compter de 2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les articles 1383 et 1639A bis du Code Général des Impôts,
Vu les articles L301-1 à L301-6 du Code de la Construction et de l'Habitat,

Considérant que le premier alinéa de l'article 1383 du code général des impôts prévoit que les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction à usage d'habitation sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement ;

Considérant que, selon le deuxième alinéa de ce même article, la commune peut limiter l'exonération à 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 % ou 90% de la base imposable, et que ce faisant, la Ville bénéficierait dès l'année suivant l'achèvement des travaux d'une part du produit fiscal issu de ces nouvelles constructions ; considérant que limiter l'exonération à 40% de la base imposable est le choix qui assure la plus grande rentabilité de la mesure ;

Considérant que la Ville peut faire le choix d'appliquer cette limitation d'exonération à l'ensemble des immeubles d'habitation, ou de n'appliquer cette limitation d'exonération qu'aux seuls immeubles non financés par des prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L301-1 à L301-6 du code de la construction et de l'habitation ou par des prêts conventionnés ;

Considérant qu'au-delà d'une recette fiscale, la limitation de cette exonération a une portée dissuasive à l'encontre des grands opérateurs immobiliers privés mais qu'il serait cependant malvenu de freiner les politiques d'aides au logement existantes telles que celles versées par l'agence nationale de l'habitat ;

Considérant que la mesure ne s'appliquera pleinement qu'en 2025, étant donné qu'en 2024, les logements achevés en 2022 continueront de bénéficier d'une exonération totale ;

Considérant que cette délibération doit être prise avant le 1er octobre pour être applicable à compter de l'année suivante aux logements qui auront été achevés au plus tard le 31 décembre ;

Considérant qu'elle demeurera valable tant qu'elle n'aura pas été rapportée.

Il est proposé au Conseil Municipal de limiter l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de Construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, à 40% de la base imposable, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 à L. 301-6 du Code de la construction et de l'Habitat ou de prêts conventionnés.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, , en décide ainsi.

Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
La Maire,

Luce PANE

NOTE EXPLICATIVE N°58

OBJET : Modulation de l'exonération de taxe foncière de 2 ans pour les constructions nouvelles à compter de 2024

En vertu de l'article 1383 du code général des impôts, les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction à usage d'habitation sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

Les communes peuvent par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du code général des impôts (CGI) et pour la part qui leur revient, réduire l'exonération à 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 % ou 90 % de la base imposable.

Cette disposition est née à la suite de la refonte de la fiscalité directe locale avec la fin de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Précédemment, les communes pouvaient supprimer cette exonération totalement, mais les départements n'avaient pas ce pouvoir ; en conséquence, les nouvelles constructions bénéficiaient donc a minima d'une exonération partielle. Ces nouvelles modalités visent à conserver l'équilibre précédent : conserver aux communes leur pouvoir de suppression d'exonération, et conserver l'exonération d'une part de base fiscale.

En limitant cette exonération à 40% de la base imposable, 60% de la base imposable des nouvelles constructions serait taxée dès l'année suivant l'achèvement de l'ouvrage, ce qui permettrait d'augmenter les recettes fiscales de la collectivité à taux fiscal constant : il s'agit de taxer plus rapidement des constructions ou extensions vouées à être taxées à terme.

Pour information, ce taux de 40% est également celui appliqué de droit aux constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction autres que celles à usage d'habitation.

Le tableau ci-après illustre la portée de la proposition

soit N l'année d'achèvement de l'ouvrage		N+1	N+2	N+3
actuel	valeur locative de la base*: exemple	1 000 €	1 000 €	1 000 €
	% exonération	100%	100%	0%
	base imposée	0 €	0 €	1 000 €
	taux de fiscalité	52,68%	52,68%	52,68%
	Somme perçue par la commune	0,00 €	0,00 €	526,80 €
proposition	valeur locative de la base*: exemple	1 000 €	1 000 €	1 000 €
	% exonération	40%	40%	0%
	base imposée	600 €	600 €	1 000 €
	taux	52,68%	52,68%	52,68%
	Somme perçue par la commune	316,08 €	316,08 €	526,80 €

* à valeur locative constante

Les textes donnent la possibilité de n'appliquer cette mesure qu'aux constructions ou extensions n'ayant pas bénéficié d'aides au logement. Dans ce cas, les constructions ou extensions ayant bénéficié de dispositifs mis en place par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, l'agence nationale de rénovation urbaine, ou les logements en prêt social location-accession (PSLA), par exemple, continuent de bénéficier d'une exonération totale de taxe foncière durant deux ans. C'est la proposition retenue dans la délibération.

En 2022, les bases exonérées correspondent aux ouvrages achevés en 2020 et 2021 et sont estimées à 323K€. Elles ne sont pas concernées par la mesure, qui ne s'appliquera qu'à partir des ouvrages achevés en 2023 et devrait donc connaître son plein effet en 2025 (en 2024, les ouvrages achevés 2022 continueront d'être entièrement exonérés).

Il est à noter que ces bases exonérées ne font pas l'objet d'une allocation compensatrice.

Enfin et pour information, les constructions d'habitation à loyer modéré bénéficient de droit d'une exonération de taxe foncière durant 15 ans (article 1384 du CGI). Cette durée peut même, sous certaines conditions, être portée à 25 ans (article 1384C). Par ailleurs, plusieurs abattements temporaires sont actuellement en place pour les logements sociaux en Quartier Politique de Ville ou sur un territoire intégré au contrat de Ville.