

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 5 DU 18 JANVIER 2011

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

6 B-1-11

INSTRUCTION DU 5 JANVIER 2011

IMPOTS DIRECTS LOCAUX. TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES. EXONERATIONS TEMPORAIRES.
EXONERATION DES TERRES AGRICOLES SITUÉES EN GUADELOUPE, EN GUYANE,
EN MARTINIQUE OU A LA REUNION
(ARTICLE 7 DE LA LOI N° 2009-594 DU 27 MAI 2009 POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES OUTRE-MER)

(C.G.I., art. 1395 H)

NOR : ECE L 09 20387 J

Bureau C 1

PRESENTATION

L'article 7 de la loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009) codifié sous l'article 1395 H du code général des impôts institue une exonération partielle de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue au profit des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) afférente aux terres à usage agricole situées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique ou à La Réunion, à savoir les terrains classés dans les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, huitième et neuvième catégories définies à l'article 18 de l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908.

Cette exonération s'applique de plein droit à concurrence de 80 % pour les années 2009 à 2015 et respectivement à concurrence de 70 %, 60 % et 50 % pour les impositions établies au titre de 2016, 2017 et 2018.

La perte de recettes correspondante pour les communes et les EPCI à fiscalité propre fait l'objet d'une compensation par l'Etat.

La présente instruction a pour objet de commenter ces dispositions.

•

- 1 -

18 janvier 2011

3 507005 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.
Direction générale des finances publiques

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : CDFiP

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
SECTION 1 : CHAMP D'APPLICATION	5
A. NATURE DES TERRAINS CONCERNES	5
B. SITUATION DES TERRAINS CONCERNES	7
SECTION 2 : PORTEE DE L'EXONERATION	10
A. POINT DE DEPART DE L'EXONERATION	10
B. QUOTITE DE L'EXONERATION	13
C. COTISATIONS CONCERNEES	14
SECTION 3 : MODALITES D'APPLICATION	16
A. ARTICULATION AVEC LES AUTRES EXONERATIONS	16
I. Articulation avec les exonérations totales de taxe foncière sur les propriétés non bâties	16
II. Articulation avec les exonérations partielles de taxe foncière sur les propriétés non bâties	19
B. ARTICULATION AVEC LA MAJORATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	20
C. PERTE OU DECHEANCE DU REGIME D'EXONERATION	22
D. BENEFICIAIRES DE LA MESURE	24
SECTION 4 : MODALITES DE COMPENSATION	30
A. PRINCIPES APPLICABLES	32
B. CAS PARTICULIER DE LA BASE D'IMPOSITION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	35
SECTION 5 : ENTREE EN VIGUEUR	36
Annexe I : Article 7 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer	
Annexe II : Article L. 415-3 du code rural	

INTRODUCTION

1. L'article 7 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer institue une exonération partielle de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue au profit des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) afférente à des terrains à usage agricole situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique ou à La Réunion.
2. Ce dispositif transitoire est applicable à compter des impositions établies au titre de 2009 et pour les impositions établies jusqu'en 2018.
3. La présente instruction a pour objet de commenter ces dispositions.
4. Sauf mention particulière, les articles cités dans la présente instruction sont ceux du code général des impôts.

Section 1 : Champ d'application

A. NATURE DES PROPRIETES NON BATIES CONCERNEES

5. L'exonération s'applique aux propriétés non bâties classées dans les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, huitième et neuvième catégories définies à l'article 18 de l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908 (cf. DB 6 B 211 et 212). Ces catégories sont les suivantes :

- terres ;
- prés et prairies naturels, herbages et pâturages ;
- vergers et cultures fruitières d'arbres et d'arbustes, etc. ;
- vignes ;
- bois, aulnaies, saussaies, oseraies, etc. ;
- landes, pâtis, bruyères, marais, terres vaines et vagues, etc. ;
- lacs, étangs, mares, abreuvoirs, fontaines, etc., canaux non navigables et dépendances ; salins, salines et marais salants ;
- jardins autres que les jardins d'agrément et terrains affectés à la culture maraîchère, florale et d'ornementation, pépinières, etc.

6. L'exonération ne s'applique pas aux propriétés non bâties classées dans les septième, dixième, onzième, douzième et treizième catégories définies à l'article 18 de l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908 :

- carrières, ardoisières, sablières, tourbières, etc. ;
- terrains à bâtir, rues privées, etc. ;
- terrains d'agrément, parcs, jardins, pièces d'eau, etc. ;
- chemins de fer, canaux de navigation et dépendances ;
- sols des propriétés bâties et des bâtiments ruraux, cours et dépendances, etc.

B. SITUATION DES PROPRIETES NON BATIES CONCERNEES

7. L'exonération est accordée aux terrains situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique ou à la Réunion.

8. L'exonération ne s'applique pas aux parcelles visées au deuxième alinéa de l'article L. 128-4 du code rural à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle soit elles ont fait l'objet d'une des procédures mentionnées aux articles L. 128-4 à L. 128-7 du même code, soit elles ont été recensées en application de l'article L. 128-13 du même code

9. Il s'agit des parcelles pour lesquelles le Préfet met en demeure tout titulaire du droit d'exploitation de parcelles susceptibles d'une remise en état et incultes ou manifestement sous-exploitées depuis au moins trois ans (deux ans dans les zones de montagne) lorsque dans l'un ou l'autre cas aucune raison de force majeure ne peut justifier cette situation, soit de les mettre en valeur, soit de renoncer à son droit d'exploitation.

Section 2 : Portée de l'exonération

A. POINT DE DEPART ET DUREE DE L'EXONERATION

10. L'exonération partielle de taxe foncière sur les propriétés non bâties est applicable de plein droit et prend effet à compter des impositions établies au titre de 2009 jusqu'aux impositions établies au titre de l'année 2018.

11. En tout état de cause, elle ne s'applique plus à compter des impositions établies au titre de 2019.

12. Elle s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant l'affectation des terrains à l'une des catégories précitées définies à l'article 18 de l'instruction du 31 décembre 1908.

B. QUOTITE DE L'EXONERATION

13. L'exonération est accordée à hauteur de 80 % pour les années 2009 à 2015 et respectivement à hauteur de 70 %, 60 % et 50 % pour les impositions établies au titre de 2016, 2017 et 2018.

C. COTISATIONS CONCERNEES

14. L'exonération ne porte que sur la part de taxe foncière sur les propriétés non bâties revenant aux communes et aux EPCI.

15. Elle ne s'étend pas à la taxe pour frais de chambre d'agriculture et à la cotisation perçue au profit des caisses d'assurances accidents agricoles dans les départements d'Alsace Moselle.

Section 3 : Modalités d'application

A. ARTICULATION AVEC LES AUTRES EXONERATIONS

I. Articulation avec les exonérations totales de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

16. L'exonération prévue au I de l'article 1395 H ne s'applique pas aux parcelles qui bénéficient déjà d'une exonération totale de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

17. Sont visées par la loi les exonérations totales prévues aux articles :

- 1394 C (en faveur des terrains plantés en oliviers)
- 1395 1° (en faveur des terrainsensemencés, plantés ou replantés en bois)
- 1395 1° bis (en faveur des terrains boisés en nature de futaies ou de taillis sous futaies qui font l'objet d'une régénération naturelle)
- 1395 A (en faveur des terrains plantés en noyers)
- 1395 B (en faveur des terrains plantés en arbres truffiers et à compter de 2004, des terrains nouvellement plantés en arbres truffiers)
- 1395 D II (en faveur des propriétés non bâties situées en zones humides et dans des zones naturelles)
- 1395 E (en faveur des propriétés non bâties situées sur un site Natura 2000)
- 1395 F (en faveur des parcs nationaux situés dans les D.O.M.)
- 1395 G (en faveur des propriétés non bâties exploitées selon le mode de production biologique)
- 1649 (exonération permanente totale dans les DOM).

18. Toutefois, l'exonération partielle de taxe foncière sur les propriétés non bâties prévue au I de l'article 1395 H est applicable à l'expiration des exonérations totales ayant un caractère temporaire.

II. Articulation avec les exonérations partielles de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

19. Les exonérations partielles suivantes ne s'appliquent pas aux propriétés non bâties qui bénéficient de l'exonération prévue au I de l'article 1395 H :

- 1394 B bis I (exonération de 20 % des parts communale et intercommunale des propriétés non bâties classées en terres agricoles) ;
- 1395 1° ter (exonération de 25 % des terrains boisés présentant un état de futaie irrégulière) ;
- 1395 D I (exonération de 50 % des propriétés non bâties situées en zone humide).

B. ARTICULATION AVEC LA MAJORATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

20. L'exonération partielle en faveur des terres agricoles situées dans les DOM est applicable sur la base d'imposition après application de la majoration prévue par l'article 1396 du code général des impôts.

21. Exemple : Dans une commune X, la valeur locative cadastrale des terrains constructibles est majorée de 0,5 € par mètre carré.

Un jardin autre que d'agrément d'une valeur locative cadastrale (actualisée et revalorisée) de 14 € et d'une superficie de 2 000 m² situé dans cette commune sera imposé sur les bases suivantes :

- Pour la part communale et, le cas échéant, la part revenant aux groupements de communes non dotés d'une fiscalité propre de 2009 à 2015 :

Valeur locative cadastrale majorée : $14 + ((2\ 000 - 1\ 000^1) \times 0,5) = 514 \text{ €}$

Base d'imposition majorée : $514 \times 80 \% = 411,2 \text{ €}$

Base d'imposition majorée après exonération partielle : $411,2 \times 20 \% = 82,24 \text{ €}$

- Pour la part de l'EPCI à fiscalité propre (auquel appartient le cas échéant la commune) de 2009 à 2015 :

Valeur locative cadastrale : 14 €

Base d'imposition : $14 \times 80 \% = 11,2 \text{ €}$

Base d'imposition après exonération partielle : $11,2 \times 20 \% = 2,24 \text{ €}$

C. PERTE OU DECHEANCE DU REGIME D'EXONERATION

22. L'exonération prévue à l'article 1395 H est remise en cause à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant laquelle les terrains ne sont plus affectés à l'une des catégories mentionnées au n° 5.

23. En tout état de cause, l'exonération ne s'applique plus aux impositions établies à compter de 2019.

D. BENEFICIAIRES DE LA MESURE

24. Conformément aux articles 1400 et 1415 du code général des impôts, la taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie au nom du propriétaire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

25. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L. 415-3 du code rural prévoit que, lorsque les propriétés concernées sont données à bail, le montant de l'exonération prévue à l'article 1395 H du code général des impôts doit être intégralement rétrocédé aux preneurs de ces propriétés.

26. A cet effet, le bailleur impute cet avantage sur le montant de la taxe qu'il met à la charge du preneur en application du troisième alinéa de l'article L. 415-3 du code rural. Lorsque ce montant est inférieur à l'avantage, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur le montant qui n'a pu être imputé.

27. Au titre des années 2009 à 2015 (exonération de 80%), conformément aux principes définis aux quatrième à sixième alinéas de l'article L. 415-3 du code rural, les modalités de rétrocession sont les suivantes :

- lorsque le pourcentage des taxes foncières mises à la charge du preneur est supérieur ou égal à 80%, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 5 ;

¹ Depuis les impositions établies à compter de 2007, la superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1000 mètres carrés.

- lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est inférieur à 80%, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 5.

28. Exemples de rétrocession pour les impositions établies au titre des années 2009 à 2015 (exonération de 80%) :

1 ^{er} cas : le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est supérieur ou égal à 80 % : le bail prévoit que le pourcentage de taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) mis à la charge du preneur est de 90 %.	
<u>Situation avant réforme</u>	<u>Situation après réforme</u>
Montant de la TFPNB acquittée par le bailleur ² : 100	Montant de la TFPNB acquittée par le bailleur : 20
Part du bailleur : 10	Part de TFPNB remboursée par le preneur au bailleur : (20 x (90-80) %) x 5 = 10
Part du preneur : 90	La charge de TFPNB du bailleur demeure inchangée : 10 (TFPNB acquittée par le bailleur 20 – remboursement de TFPNB par le preneur 10)
	Le gain pour le preneur est égal à 80 et correspond à l'allègement total de la TFPNB (100 x 80%)

2 ^{ème} cas : le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est inférieur à 80 %. Le bail prévoit que le pourcentage des taxes foncières (bâties et non bâties) mis à la charge du preneur est de 10 %. Le montant du fermage dû par le preneur s'élève à 400.	
<u>Situation avant réforme</u>	<u>Situation après réforme</u>
Montant de la TFPNB acquittée par le bailleur ³ : 100	Montant de la TFPNB acquittée par le bailleur : 20
Part du bailleur : 90	Réduction du fermage dû par le preneur : 20 x (80 – 10) % x 5 = 70. Fermage restant dû : 330
Part du preneur : 10	La charge de TFPNB du bailleur demeure inchangée : 90 (TFPNB acquittée par le bailleur 20 + Diminution du fermage 70)
	Le gain pour le preneur est égal à 80, soit 70 correspondant à la diminution du fermage + 10 correspondant à l'absence de remboursement de TFPNB au bailleur. Ce gain correspond à l'allègement total de la taxe foncière (100 x 80 %)

29. Pour le calcul de la rétrocession, il conviendra de retenir un coefficient de 3,33 pour les impositions établies au titre de 2016 (exonération de 70 %), de 2,5 pour les impositions établies au titre de 2017 (exonération de 60 %) et de 2 pour les impositions établies au titre de 2018 (exonération de 50 %).

² Hors taxe pour frais de chambres d'agriculture et cotisation perçue au profit des caisses d'assurance accidents agricoles dans les départements d'Alsace-Moselle.

³ Hors taxe pour frais de chambres d'agriculture et cotisation perçue au profit des caisses d'assurance accidents agricoles dans les départements d'Alsace Moselle.

Section 4 : Modalités de compensation

30. Compte tenu de la date de publication de la loi, cet allègement s'effectue par voie de dégrèvement d'office et est intégralement pris en charge par l'Etat pour les impositions établies au titre de 2009. Il en est de même pour 2010.

31. Pour les impositions établies à compter de l'année 2011, le II de l'article 7 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer prévoit que la perte de recettes pour les communes et les EPCI à fiscalité propre afférente à l'exonération fait l'objet d'une compensation par l'Etat.

A. PRINCIPES APPLICABLES

32. Cette compensation est égale, pour chaque année et pour chaque commune ou EPCI doté d'une fiscalité propre, au produit obtenu en multipliant :

- le montant des bases exonérées, en application des dispositions de l'article 1395 H, constaté au titre de chaque année ;

- par le taux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties voté par la commune ou l'EPCI au titre de l'année 2009.

33. Pour les communes qui appartiennent à un EPCI sans fiscalité propre, le taux voté par la commune est majoré du taux appliqué la même année au profit de l'EPCI.

34. Pour les communes qui sont membres d'un EPCI à fiscalité additionnelle soumis, à compter du 1^{er} janvier 2010, aux dispositions du I de l'article 1609 nonies C (EPCI à fiscalité professionnelle unique), le taux voté par la commune en 2009 est majoré du taux voté au titre de la même année par l'EPCI.

Toutefois pour les établissements publics de coopération intercommunale qui font également application du II de l'article 1609 nonies C (fiscalité mixte) à compter du 1^{er} janvier 2010, la compensation est calculée à partir du taux voté au titre de l'année 2009 par l'EPCI. L'alinéa précédent n'est alors pas applicable aux communes membres de tels EPCI.

B. CAS PARTICULIER DE LA BASE D'IMPOSITION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

35. La base servant au calcul de la compensation est celle retenue avant application de la majoration prévue par l'article 1396.

Section 5 : Entrée en vigueur

36. Les dispositions de l'article 1395 H sont applicables à compter des impositions établies au titre de 2009. S'agissant d'un dispositif transitoire, il s'applique jusqu'aux impositions établies au titre de 2018.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

**Annexe I : Article 7 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009
pour le développement économique des outre-mer**

JORF n°0122 du 28 mai 2009 page 8816

I. — Après l'article 1395 G du code général des impôts, il est inséré un article 1395 H ainsi rédigé :

« Art. 1395 H.-I. — Lorsqu'elles sont situées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique ou à La Réunion, les propriétés non bâties classées dans les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, huitième et neuvième catégories définies à l'article 18 de l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908 sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue au profit des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale à concurrence de 80 % pour les années 2009 à 2015 et respectivement à concurrence de 70 %, 60 % et 50 % pour les impositions établies au titre de 2016, 2017 et 2018.

« II. — Le I ne s'applique pas aux propriétés non bâties qui bénéficient des exonérations totales prévues aux articles 1394 C, 1395 à 1395 F et 1649.

« Le I de l'article 1394 B bis et les exonérations partielles prévues au 1° ter de l'article 1395 ou au I de l'article 1395 D ne s'appliquent pas aux propriétés qui bénéficient de la présente exonération.

« Le I du présent article ne s'applique pas aux parcelles visées au deuxième alinéa de l'article L. 128-4 du code rural à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle soit elles ont fait l'objet d'une des procédures mentionnées aux articles L. 128-4 à L. 128-7 du même code, soit elles ont été recensées en application de l'article L. 128-13 du même code. »

II. — L'Etat compense, chaque année, les pertes de recettes résultant pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties accordée en application de l'article 1395 H du code général des impôts.

La compensation versée à chaque commune ou établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre est égale, chaque année, au produit du montant de la base exonérée en application de l'article 1395 H du même code par le taux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties voté par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre au titre de 2009.

Pour les communes qui appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale sans fiscalité propre, le taux voté par la commune au titre de 2009 est majoré du taux appliqué la même année au profit de l'établissement public de coopération intercommunale.

Pour les communes qui appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale soumis aux dispositions du I de l'article 1609 nonies C du même code à compter du 1er janvier 2010, le taux voté par la commune au titre de 2009 est majoré du taux voté au titre de la même année par l'établissement public de coopération intercommunale. Toutefois, pour les établissements publics de coopération intercommunale qui font application du II du même article 1609 nonies C à compter du 1er janvier 2010, la compensation est calculée à partir du taux voté au titre de l'année 2009 par l'établissement public de coopération intercommunale.

III. — L'article L. 415-3 du code rural est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les propriétés visées à l'article 1395 H du code général des impôts sont données à bail, le bailleur rétrocède intégralement l'allégement visé au I du même article au preneur. Les modalités de calcul de cette rétrocession sont déterminées selon les principes définis aux quatrième à sixième alinéas du présent article. »



Annexe II : Article L. 415-3 du code rural

Le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il est mis à sa charge, au profit du bailleur, une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 B bis du code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées. A cet effet :

1° Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1, 25 ;

2° Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est inférieur à 20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 1, 25.

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties prévu à l'article 1395 G du code général des impôts doit, lorsque les propriétés concernées sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des propriétés considérées. A cet effet, le bailleur impute cet avantage sur le montant de la taxe qu'il met à la charge du preneur en application du troisième alinéa. Lorsque ce montant est inférieur à l'avantage, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur le montant qui n'a pu être imputé.

Lorsque les propriétés visées à l'article 1395 H du code général des impôts sont données à bail, le bailleur rétrocède intégralement l'allégement visé au I du même article au preneur. Les modalités de calcul de cette rétrocession sont déterminées selon les principes définis aux quatrième à sixième alinéas du présent article.