

La taxe foncière

La taxe foncière a été créée au lendemain de la Révolution Française pour taxer au mieux les possédants, la terre étant alors la richesse la plus palpable.

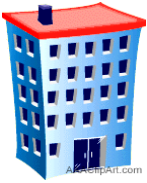
Aujourd'hui, cette taxe est utilisée pour financer une partie du budget des communes et des intercommunalités (notamment le financement des services publics rendus aux habitants: écoles, crèches, routes, équipements sportifs et culturels, services sociaux, etc.) C'est l'un des impôts locaux annuel dû par les propriétaires, particuliers et professionnels, d'un bien immobilier..

Comment se décompose cette taxe ?
Qui en est redevable ?
Quand et à qui doit-elle être payée ?
Quelles sont les causes d'exonération ?
Quelques conseils...

Union Départementale de l'Isère - Siège Social
31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble

Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066

Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Courriel : isere@clcv.org



1. Composition et personnes redevables de la taxe foncière

La taxe foncière recoupe en réalité trois taxes :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

➤ Due par tout propriétaire d'une propriété bâtie c'est à dire de construction et bâtiment élevés au-dessus du sol ou construit en sous-sol, fixées au sol de manière permanente et présentant le caractère de véritable bâtiment.

➤ Pour les bâtiments à usage d'habitation ou commercial ou professionnel.

➤ Due pour les terrains et sols formant les dépendances immédiates des immeubles d'habitation (exemple : le garage, la place de parking numérotée... etc).

➤ Le propriétaire ne peut pas récupérer cette taxe auprès de son locataire, sauf en matière professionnelle ou commerciale.

- la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

➤ Due par tout propriétaire de terres rurales, carrières, mines, étangs, marais salants...

➤ Le propriétaire ne peut pas récupérer cette taxe auprès de son locataire, sauf en matière professionnelle ou commerciale.

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

➤ Due par tout propriétaire d'une propriété bâtie, résidence principale comme secondaire.

➤ **Son but** : payer le service d'enlèvement des ordures ménagères (camions poubelles).

➤ **Exonération** : si pour une raison indépendante de sa volonté, le propriétaire n'occupe pas sa propriété pendant plus de 3 mois, il peut demander une décharge ou une réduction de

la part fixe de la taxe, au centre des finances publiques du lieu de situation des biens. Si le propriétaire est exonéré de taxe foncière sur sa propriété ou si cette dernière n'est pas desservie par le service d'enlèvement des ordures ménagères, il n'a pas à payer cette taxe.

➤ Le propriétaire peut **recupérer** cette taxe auprès de son locataire. En pratique, chaque année, le propriétaire facture cette taxe à son locataire, séparément ou lors de la régularisation des charges, en la justifiant par une copie de son avis d'imposition à la taxe foncière.

2. Le paiement de la taxe foncière

➤ **Déclaration** : seulement pour les nouvelles constructions ou modifications (transformation, restauration... etc). Le propriétaire doit envoyer une déclaration au Centre des finances publiques du lieu de situation des biens, dans les 90 jours de l'achèvement de la construction ou de la réalisation définitive de la modification. (formulaires CERFA à télécharger).



A savoir : une construction est considérée comme achevée dès lors qu'un usage effectif est possible, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

➤ La taxe foncière s'applique **au 1er janvier** de chaque année, à toutes les propriétés, bâties et non bâties.

➤ Généralement en **octobre**, les propriétaires reçoivent un avis d'imposition où figurent notamment le montant à payer, la date limite de paiement ainsi que les moyens de paiement possibles. Si elle n'est pas payée dans le délai imparti, le propriétaire pourra devoir une majoration de 10 %.

3. Le mode de calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties :

La taxe foncière s'obtient en multipliant la base et le taux d'imposition.

– **la base d'imposition :**

La base d'imposition de la taxe est égale à la moitié de la valeur locative cadastrale c'est à dire à la moitié du montant des loyers annuels que produirait la propriété si elle était louée. La valeur locative est actualisée chaque année. Elle peut faire l'objet d'un abattement.

- **le taux d'imposition :** voté chaque année par les collectivités territoriales.

4. Les cas d'exonérations

Pour bénéficier d'une exonération, le contribuable doit envoyer un formulaire précisant les éléments ouvrant droit à exonération aux services des finances publiques locales ou en remplissant un formulaire sur internet.

➤ Les bâtiments affectés de manière exclusive et permanente à un **usage agricole**, ainsi que certaines constructions proches de **sites dangereux** sont exonérés de taxe foncière.

➤ Les **constructions nouvelles et les modifications de construction** ouvrent droit à une exonération de taxe foncière pendant 2 ans, dans les habitations principales et secondaires. Certains logements sociaux affectés à l'habitation principale ouvrent droit à une exonération plus longue s'ils sont financés au moyen de prêts aidés par l'État.

➤ Les collectivités locales peuvent, chacune pour la part qu'elle perçoit, décider d'exonérer de taxe foncière **certains logements économes en énergie**.

➤ D'autres dispositifs d'exonération peuvent exister, sous certaines conditions, par rapport à **la zone de situation de l'immeuble** : zones franches urbaines (ZFU), zones de revitalisation rurale (ZRR), les zones d'emploi à redynamiser, zone de restructuration de la défense.

Pour plus d'informations n'hésitez pas à nous contacter !