



14ème législature

Question N° : 63296	De M. Charles de La Verpillière (Union pour un Mouvement Populaire - Ain)	Question écrite
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Finances et comptes publics
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > taxe foncière sur les propriétés bâties	Analyse > constructions neuves. exonération. formalités. réglementation.
Question publiée au JO le : 26/08/2014 Réponse publiée au JO le : 01/09/2015 page : 6714 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 09/12/2014		

Texte de la question

M. Charles de La Verpillière appelle l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur le régime d'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties concernant les constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions, prévu par l'article 1383-I du code général des impôts, et plus particulièrement sur les démarches à effectuer par le contribuable pour pouvoir en bénéficier. Aux termes de l'article 1406-I du code général des impôts, « les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties, sont portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive ». Faute pour le propriétaire de le faire dans ce délai, il ne pourra bénéficier de l'exonération susvisée de deux ans, ou son droit à exonération sera réduit à un an. Étant précisé qu'en application du deuxième alinéa de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie, ou lorsque cela est possible adressée par échange électronique, il apparaîtrait plus opportun, et moins contraignant pour l'administré, que cette déclaration soit ensuite directement transmise par la commune aux services fiscaux compétents, et que le dépôt en mairie de la déclaration susnommée vaille, à sa date, information de l'administration fiscale, dès lors qu'elle serait effectuée dans le délai de quatre-vingt-dix jours imposé par l'article 1406-I du code général des impôts. Aussi, il lui demande si le Gouvernement entend simplifier ces démarches pour le contribuable, afin de lui éviter de perdre le bénéfice de l'exonération temporaire auquel il peut prétendre en application de l'article 1383-I du code général des impôts.

Texte de la réponse

La notion d'achèvement des travaux en matière d'urbanisme est plus stricte qu'en matière fiscale. La déclaration prévue à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme signale la réalisation des travaux mais surtout la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée et aux réglementations en vigueur (respect des règles d'accessibilité, des normes techniques spécifiques, de la réglementation thermique...). C'est pourquoi cette déclaration est généralement déposée postérieurement à la déclaration fiscale visée à l'article 1406 du code général des impôts (CGI). En effet, en matière fiscale, la construction d'un immeuble ou les travaux de reconstruction ou d'addition de construction doivent être tenus pour achevés lorsque l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective de l'immeuble, c'est-à-dire que les locaux sont habitables s'il s'agit d'un logement ou



utilisables s'il s'agit d'un bâtiment professionnel, commercial ou industriel. Il en est ainsi même si des malfaçons sont constatées ou s'il reste encore des travaux accessoires ou de finition à réaliser. En outre, la déclaration à fournir aux services de la direction générale des finances publiques (DGFIP), dont le dépôt conditionne l'octroi de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties, comporte un grand nombre d'informations (occupation, consistance, confort, caractéristiques générales de la construction...) permettant d'établir au plus juste la base d'imposition qui servira pour la taxation du bien aux impôts directs locaux. Ainsi, les deux déclarations déposées par un contribuable pour informer de l'achèvement d'une construction ne répondent pas à la même exigence ni aux mêmes règles. En conséquence, il ne peut être envisagé de fusionner les deux dispositifs.