

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

INSTRUCTION DU 16 FEVRIER 2012

**6 G-1-12**

VALEUR LOCATIVE FONCIERE. ABATTEMENT DE 30 % POUR LES LOCAUX AFFECTES A L'HABITATION ISSUS DE LA TRANSFORMATION DE LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS  
(ARTICLE 110 DE LA LOI N° 2008-1443 DU 30 DECEMBRE 2008  
DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008)

(C.G.I., art. 1518 A ter)

NOR : ECE L 12 20454 J

**Bureau C 1**

**PRESENTATION**

L'article 110 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) précise les conditions dans lesquelles un abattement de 30 % peut être appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux commerciaux ou industriels et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en zones urbaines sensibles.

Ce dispositif de réduction de valeur locative, ayant pour objectif de favoriser la réhabilitation en logements d'habitation des immeubles situés dans des friches industrielles ou commerciales, est subordonné à une délibération concordante de l'ensemble des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre.

La présente instruction commente cette nouvelle disposition codifiée sous l'article 1518 A ter du code général des impôts.

•

## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>SECTION I : CHAMP D'APPLICATION DE LA MESURE</b>	<b>5</b>
<b>A - NATURE DES BIENS ELIGIBLES AU BENEFICE DE L'ABATTEMENT</b>	<b>6</b>
I. Affectation à l'habitation	6
II. Caractère collectif de l'immeuble	7
III. Origine des locaux	8
<b>B - SITUATION GEOGRAPHIQUE DES LOCAUX</b>	<b>10</b>
<b>SECTION II : MODALITES D'APPLICATION DE LA MESURE</b>	<b>14</b>
<b>A - NECESSITE DE DELIBERATIONS CONCORDANTES DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES EPCI A FISCALITE PROPRE</b>	<b>14</b>
I. Autorités compétentes pour prendre les délibérations	15
II. Date des délibérations concordantes	17
III. Durée de validité des délibérations concordantes	19
IV. Contenu des délibérations	22
<b>B - PORTEE DE LA DELIBERATION</b>	<b>24</b>
I. Portée de la délibération	24
II. Articulation entre la date de délibération et la date de transformation du local	26
<b>C - ARTICULATION DE L'ABATTEMENT PREVU A L'ARTICLE 1518 A TER AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS D'EXONERATION OU D'ABATTEMENT</b>	<b>27</b>
I. Articulation avec d'autres dispositifs en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties	27
II. Articulation avec d'autres dispositifs en matière de taxe d'habitation	29
<b>SECTION III : OBLIGATIONS DECLARATIVES</b>	<b>30</b>

---

<b>A - OBLIGATIONS DECLARATIVES DES COMMUNES</b>	<b>30</b>
<b>B - OBLIGATIONS DECLARATIVES DES CONTRIBUABLES</b>	<b>34</b>
I. Déclaration de changement d'affectation	35
II. Eléments justificatifs	37
III. Principe de l'annualité	40
IV. défaut de déclaration	44
<b>SECTION IV : PRISE EN CHARGE FINANCIERE DE LA MESURE</b>	<b>45</b>
<b>SECTION V : ENTREE EN VIGUEUR</b>	<b>46</b>

---

## INTRODUCTION

1. L'article 110 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) précise les conditions dans lesquelles un abattement de 30 % peut être appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux commerciaux ou industriels et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en zones urbaines sensibles.

Cet abattement entraîne une diminution de la valeur locative servant d'assiette à la taxe d'habitation, à la taxe foncière sur les propriétés bâties et, le cas échéant, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les logements vacants et la taxe spéciale d'équipement.

2. Ce dispositif de réduction de valeur locative, ayant pour objectif de favoriser la réhabilitation en logements d'habitation des immeubles situés dans des friches industrielles ou commerciales, est subordonné à une délibération concordante de l'ensemble des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre.

3. La présente instruction a pour objet de commenter cette nouvelle disposition codifiée sous l'article 1518 A ter du code général des impôts.

4. Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux du code général des impôts et de ses annexes.

## SECTION I : CHAMP D'APPLICATION DE LA MESURE

5. Pour bénéficier des dispositions de l'article 1518 A ter, les locaux doivent satisfaire à des conditions tenant à leur nature et à leur situation géographique.

### A - NATURE DES BIENS ELIGIBLES AU BENEFICE DE L'ABATTEMENT

#### I. Affectation à l'habitation

6. L'abattement est applicable à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation évalués conformément à l'article 1496.

Il vise donc les constructions affectées à l'habitation ainsi que les éléments bâtis formant dépendances, qu'il s'agisse d'une affectation à l'habitation principale ou secondaire.

En cas de locaux à usage mixte, seule la partie d'évaluation affectée à l'habitation peut bénéficier de l'abattement précité.

Les locaux à usage professionnel évalués selon la méthode prévue à l'article 1496 et les locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel évalués dans les conditions prévues à l'article 1498 n'entrent pas dans le champ d'application de cette mesure.

#### II. Caractère collectif de l'immeuble

7. Les locaux doivent être situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux évalués conformément aux articles 1498 à 1500.

Par immeuble collectif, il faut entendre tout immeuble normalement aménagé pour recevoir au moins deux logements, par opposition à la « maison individuelle ».

#### III. Origine des locaux

8. Les immeubles d'habitation collectifs éligibles doivent être issus de la transformation :

- d'immeubles de nature commerciale (article 1498). Il s'agit, d'une manière générale, de toutes les propriétés qui ne sont ni des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, ni des établissements industriels ;

- ou d'immeubles de nature industrielle (articles 1499 et 1500). Il s'agit des usines et ateliers où s'effectuent des opérations de fabrication, de transformation ou de réparation, à l'aide d'un outillage important, ou des établissements où s'effectuent soit des opérations d'extraction, soit des opérations de manipulation ou des prestations de services et dans lesquels le rôle de la force motrice et de l'outillage est prépondérant.

9. Il en résulte que n'est pas éligible au bénéfice de la mesure le local à usage d'habitation issu de la transformation d'un local précédemment de nature commerciale ou industrielle lorsque ce local est situé dans un immeuble composé, par ailleurs, de locaux affectés à l'habitation.

Tel est le cas, notamment, d'un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation issu de la transformation d'une boutique ou d'un atelier.

## **B - SITUATION GEOGRAPHIQUE DES LOCAUX**

10. Les logements doivent être situés dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en zones urbaines sensibles (ZUS).

11. Les logements ne doivent pas nécessairement être situés dans ces quartiers classés en ZUS.

12. Il est rappelé que les ZUS, instituées par la loi n° 95-115 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995 (article 42.3°), sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine (ZRU) dans lesquelles sont incluses les zones franches urbaines (ZFU).

La liste des ZUS est définie par le décret n° 96-1156 du 26 novembre 1996 modifié par les décrets n° 2000-796 du 24 août 2000, n° 2001-253 du 26 mars 2001, n° 2001-707 du 31 juillet 2001 et n° 2009-539 du 14 mai 2009.

13. Si lors de la publication d'un nouveau décret fixant la liste des ZUS, le territoire de la commune ne comporte plus de ZUS, l'abattement ne sera plus applicable, dès les impositions dues au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante celle de la publication du décret.

## **SECTION II : MODALITES D'APPLICATION DE LA MESURE**

### **A - NECESSITE DE DELIBERATIONS CONCORDANTES DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES EPCI A FISCALITE PROPRE**

14. L'application du dispositif de réduction de valeur locative est subordonnée à des délibérations concordantes des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre qui perçoivent une imposition assise sur la valeur locative foncière du local concerné par la mesure.

I. Autorités compétentes pour prendre les délibérations

15. Il s'agit :

- des conseils municipaux, pour les impositions perçues au profit des communes, des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et, le cas échéant, de certains établissements publics fonciers<sup>1</sup> ;

- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre pour les impositions qu'ils perçoivent.

Sont donc susceptibles d'être concernés, les communautés de commune, les communautés d'agglomération, les communautés urbaines, les métropoles et les communautés ou syndicats d'agglomération nouvelle ;

- des conseils généraux, pour les impositions perçues au profit des départements.

Remarque : il en résulte que l'abattement précité peut être institué sans que les EPCI sans fiscalité propre (syndicat de communes) ou les syndicats mixtes percevant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères aient à délibérer. En revanche, lorsque la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est perçue par un EPCI à fiscalité propre, une délibération de cet EPCI est requise.

16. L'article 1518 A ter mentionne la nécessité d'une délibération concordante des collectivités territoriales et EPCI. Dès lors que les régions ne perçoivent aucune imposition assise sur la valeur locative, elles n'ont pas à délibérer.

---

<sup>1</sup> Etablissements publics fonciers mentionnés au b de l'article L.321-1 et aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme (articles 1607 bis et 1607 ter), établissement public foncier de Normandie (article 1608), établissement public foncier de Lorraine (article 1609), établissement public d'aménagement en Guyane (article 1609 B), agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique (articles 1609 C et 1609 D), établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (article 1609 F) et établissement public Société du Grand Paris (article 1609 G).

## II. Date des délibérations concordantes

17. Conformément au I de l'article 1639 A bis, la délibération doit intervenir avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour être applicable l'année suivante sous réserve que toutes les collectivités concernées aient délibéré dans le même sens au titre de l'année considérée.

18. Ainsi, pour une application du dispositif en 2012, la délibération doit être prise avant le 1<sup>er</sup> octobre 2011 par l'ensemble des collectivités territoriales et des EPCI dotés d'une fiscalité propre.

## III. Durée de validité des délibérations concordantes

19. Les délibérations demeurent valables tant qu'elles ne sont pas rapportées.

20. Lorsque l'une des collectivités territoriales ou l'un des EPCI concernés rapporte sa délibération, cette décision produit ses effets à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de son adoption.

21. Ainsi, la condition de l'existence de délibérations concordantes n'étant plus remplie, cette décision interrompt l'application de l'abattement pour l'ensemble des impositions, établies au profit, non seulement, de la collectivité ou de l'EPCI ayant rapporté sa délibération, mais aussi, de l'ensemble des collectivités et EPCI concernés.

## IV. Contenu des délibérations

22. Les délibérations doivent être de portée générale et concerner toutes les constructions pour lesquelles les conditions requises sont remplies.

23. Elles doivent viser, en outre, tous les impôts assis sur la valeur locative du bien évalué et auxquels le local d'habitation est assujéti (cf. n° 24).

### **B - PORTEE DE LA DELIBERATION**

#### I. Portée de la délibération

24. L'abattement de 30 % s'applique aux valeurs locatives servant de base d'imposition à :

- la taxe d'habitation,
- la taxe foncière sur les propriétés bâties,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe sur les logements vacants,
- et, le cas échéant, la taxe spéciale d'équipement.

25. En revanche, elle ne s'applique pas aux impositions de contribution économique territoriale et de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

#### II. Articulation entre la date de délibération et la date de transformation du local

26. La transformation de locaux commerciaux ou industriels en locaux d'habitation peut être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'adoption des délibérations concordantes.

Dans le cas où la transformation a été réalisée antérieurement à l'adoption des délibérations, l'abattement de 30 % est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant l'adoption des délibérations concordantes.

### **C - ARTICULATION DE L'ABATTEMENT PREVU A L'ARTICLE 1518 A TER AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS D'EXONERATION OU D'ABATTEMENT**

#### I. Articulation avec d'autres dispositifs en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties

27. L'abattement de 30 % prévu à l'article 1518 A ter s'applique sans préjudice des délibérations des collectivités et des EPCI visant à exonérer totalement de TFPB les logements qui comportent des équipements destinés à économiser l'énergie (article 1383-0-B), les logements neufs à haut niveau de performance énergétique (article 1383-0-B bis) ou les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation (articles 1384 B et 1586 B). Dans cette hypothèse, l'abattement de 30 % s'applique à la valeur locative servant de base d'imposition à la taxe d'habitation et aux autres taxes annexes à la TFPB.

**28.** Lorsque la délibération des collectivités territoriales et des EPCI n'exonère que partiellement les logements visés ci-dessus, l'exonération s'applique sur la base nette taxable après abattement.

## II. Articulation avec d'autres dispositifs en matière de taxe d'habitation

**29.** L'abattement de 30 % prévu à l'article 1518 A ter s'applique sans préjudice des abattements prévus aux 2, 3 et 3 bis du II de l'article 1411.

## SECTION III : OBLIGATIONS DECLARATIVES

### A - OBLIGATIONS DECLARATIVES DES COMMUNES

**30.** A compter des impositions établies au titre de l'année 2010, le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle sont situés les locaux éligibles communique à la direction départementale ou régionale des finances publiques, avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédant l'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés pour l'établissement des impositions.

**31.** A défaut de communication de la liste par le conseil municipal avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année, l'abattement ne s'applique pas pour l'établissement des impositions au titre de l'année suivante.

Toutefois, l'abattement s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle la liste aura été communiquée par le conseil municipal selon les modalités définies au n°30.

**32.** Pour les années suivantes, il communique les modifications apportées à cette liste avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

**33.** Lorsqu'un contribuable remplit l'ensemble des conditions ci-dessous mais que son local ne figure pas sur la liste d'adresses communiquée par la commune, il ne peut pas bénéficier de l'abattement. Il ne pourra en bénéficier, le cas échéant, qu'à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle la commune aura inclus son adresse dans une liste modificative communiquée à la direction départementale ou régionale des finances publiques avant le 1<sup>er</sup> octobre.

### B - OBLIGATIONS DECLARATIVES DES CONTRIBUABLES

**34.** Pour bénéficier de l'abattement, le propriétaire doit porter à la connaissance de l'administration, dans les conditions prévues à l'article 1406, le changement d'affectation de ses biens et les éléments justifiant que les conditions prévues au I de l'article 1518 A ter sont remplies. Lorsque le changement d'affectation est intervenu avant le 1er janvier 2009, le propriétaire doit fournir avant le 1er novembre 2009 les éléments justifiant que ces conditions sont remplies (voir n°38 et suivants).

#### I. Déclaration de changement d'affectation

**35.** Conformément aux dispositions de l'article 1406, le propriétaire déclare auprès du service des impôts du lieu de situation des biens, le changement d'affectation de ses biens dans les quatre-vingt-dix jours de sa réalisation définitive, au moyen d'un imprimé n° 6704 (modèle IL).

**36.** La date de réalisation définitive du changement d'affectation est celle où l'état d'avancement des travaux de construction est tel qu'il permet une utilisation du local conforme à l'usage prévu, c'est-à-dire, s'agissant d'une construction affectée à l'habitation, lorsqu'elle est habitable (sur la notion d'achèvement, voir documentation de base 6 C 1322).

#### II. Eléments justificatifs

**37.** Le propriétaire doit fournir à l'administration des éléments justifiant que les conditions permettant de bénéficier de l'abattement sont remplies, c'est à dire que le local est affecté à l'habitation et qu'il est situé dans un immeuble collectif qui est issu de la transformation de locaux commerciaux ou industriels.

**38.** Afin de justifier du changement d'affectation de ses biens, la déclaration de changement d'affectation, ou une copie si le changement est antérieur, est suffisant. Lorsqu'il ne dispose pas de cette déclaration, il peut donner copie de l'acte de vente ou de tout autre élément de nature à démontrer ce changement d'affectation.

**39.** Pour justifier du caractère collectif de l'immeuble et de son origine commerciale ou industrielle, le propriétaire doit transmettre une copie de l'acte de vente s'il précise l'origine de propriété et établit que le bien est situé dans un immeuble collectif et son origine commerciale et industrielle, ou une copie du règlement de copropriété, ou les documents en tenant lieu. A défaut, et notamment lorsque l'immeuble n'est pas en copropriété, il peut produire tout élément de fait ou de droit de nature à établir ces éléments.

### III. Principe de l'annualité

**40.** Lorsque le changement d'affectation est intervenu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le propriétaire doit fournir, aux termes de l'article 1518 A ter, à l'administration les éléments justifiant que les conditions permettant de bénéficier de l'abattement sont remplies avant le 1<sup>er</sup> novembre 2009.

**41.** Il est toutefois admis que lorsque l'abattement est instauré après 2009, le propriétaire fournisse ces éléments à l'administration avant le 31 décembre de l'année précédant celle de l'application de l'abattement.

**42.** Les changements de consistance déclarés après le 1<sup>er</sup> janvier d'une année ne peuvent être pris en compte qu'à compter des impositions établies au titre de l'année suivante.

**43.** Sous réserve que les autres conditions soient remplies, l'abattement de 30% s'applique donc pour les impositions établies au titre du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle du dépôt de la déclaration de changement de consistance accompagnée des éléments justificatifs.

### IV. Défaut de déclaration

**44.** Lorsque la déclaration accompagnée des pièces justificatives est souscrite hors délai, l'abattement s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle la déclaration a été déposée.

Il en va de même si la déclaration est souscrite dans les délais mais sans les éléments justificatifs. Dans cette situation, l'abattement s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle ces éléments ont été apportés.

## **SECTION IV : PRISE EN CHARGE FINANCIERE DE LA MESURE**

**45.** Les pertes de recettes résultant de cet abattement, accordé sur délibération, ne sont pas compensées par l'Etat aux collectivités locales et EPCI.

## **SECTION V : ENTREE EN VIGUEUR**

**46.** Les dispositions de l'article 1518 A ter sont applicables à compter des impositions établies au titre de 2010.

La Directrice de la Législation Fiscale

Marie-Christine LEPETIT