

## Panorama de la fiscalité à effet de levier sur le foncier

Renforcer la stratégie foncière par la fiscalité, quels leviers pour les collectivités locales ?

Fiscalité nationale	Fiscalité locale	Fiscalité locale optionnelle	
TVA 9%            DMTG	DMTO		ACQUISITION
RAP            TSB		TA TWM            Partiellement ZAC            POP            VSD            PEPE            PAC	AMÉNAGEMENT
IFI            TLV            TSS	TFPB            TFPNB            CFE            TSE	maj. IFFNB            Taxe GEMAPI            TH Logt Vacants            Abrogée: taxe sur les friches commerciales	OCCUPATION
	TH (non traitée)	TEOM            REOM (non traitée)            maj. TH (non traitée)	OCCUPATION
Impôt sur PVI            Taxe sur PVI            TDC		TFTC            Abrogée TVI (PVI)	VENTE

### Carte d'identité TFPNB

La Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés non bâties de toute nature au 1er janvier de l'année d'imposition.

**Principe du dispositif**

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés non bâties de toute nature au 1er janvier de l'année d'imposition.

**Qui l'impose ?**  
Lui et Finances

**Marges de manœuvre des collectivités locales**

- Possibilité de voter les taux
- Exonérations facultatives sur délimitation
- Majoration facultative ou les terrains non constructibles

**Mode d'imposition**  
Plein droit

**Objets de la taxe**

Forcier non bâti de toute nature  
détention d'une propriété non bâtie  
propriétaire

**Étendue de l'application**  
France entière  
et DOM

**Produit fiscal**  
1,01 Md€ en 2016  
Perçus par les collectivités locales dont taxes additionnelles :  
• Communes : 0,82 Md€  
• EPCI : 0,205 Md€

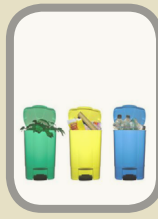
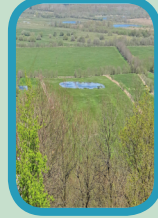
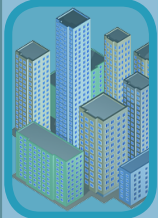
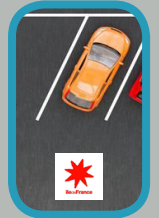
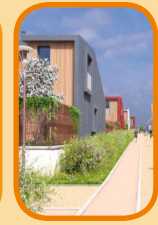
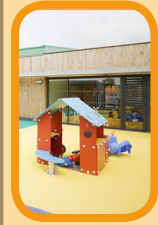
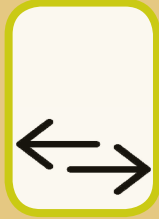
**Qui en perçoit le produit ?**  
La commune ou l'EPCI dans lequel est situé le bien, et les départements (nouveau 2018 : les départements et régions ne perçoivent plus la TFPNB)

# Fiscalité nationale

# Fiscalité locale



# Fiscalité locale optionnelle



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Principe du dispositif

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est due par les propriétaires ou usufruitiers de biens immeubles bâtis situés en France. Sont imposées, les constructions élevées hors-sol et certaines catégories de biens qui ne sont pas des immeubles bâtis (certains terrains et sols).

### Art. 1380 à 1391 E.

Mise en oeuvre : 1790

Dernières évolutions : 2018

Politique budgétaire et redistributive des collectivités

### Etendue de l'application



Foncier concerné	Foncier à usage d'habitation et foncier industriel, commercial et professionnel
Fait déclencheur	détention d'une propriété bâtie
Acteur soumis à l'impôt	propriétaire (au 1er janvier de l'année d'imposition) ou usufruitier

### Enjeux de la mise en place de la taxe

- La taxe sur le foncier bâti est l'une des principales ressources de la fiscalité directe locale, dans un contexte où la fiscalité directe locale représente elle-même une part prépondérante des recettes de fonctionnement des communes et de leurs groupements - 54,66 Md€ sur 106,99 Md€ en 2016, soit 51%.
- La TFPB contribue à lier la territorialisation de l'impôt et le service public délivré par la collectivité.

**Qui l'instaure**

Loi de Finances

**Mode d'institution**

Plein droit

**Marges de manœuvre des collectivités locales**

- Pouvoir de taux dans la limite des plafonds applicables et de l'évolution coordonnée (règle des liens)
- Exonérations facultatives sur délibération
- Abattements facultatifs sur délibération

**Produit fiscal**

**40,3 Md € en 2016**

Perçus par les collectivités locales, dont :

- Communes et EPCI : 18,1 Md€
- Départements : 13,8 Md€

**Qui en perçoit le produit ?**

La commune ou l'EPCI dans lequel est situé le bien, et le département (nouveau en 2018 : les régions ne perçoivent plus la TFPB)



## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>1/2</sup>

### Effet attendus par le texte

- La TFPB abonde le budget et contribue au financement des politiques publiques portées par le bloc communal (communes et EPCI) et le département.
- Cette taxe n'a pas vocation à influencer sur la mobilisation du foncier.
- En termes de développement urbain, cette taxe permet de financer les infrastructures (voiries, réseaux,...), les services publics offerts localement, voire des services rayonnant au-delà du territoire communal ou intercommunal.

### Effets constatés

- La taxe foncière sur les propriétés bâties a un impact sur le coût de détention du foncier bâti : elle renchérit les coûts supportés par les propriétaires d'un ou plusieurs biens bâtis, qu'ils soient occupants ou investisseurs.
- Suite à la suppression progressive de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages entre 2018 et 2020, la TFPB devient la principale charge fiscale des propriétaires acteurs économiques et habitants (à laquelle s'ajoute la TEOM pour ces derniers).

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



## Effets sur la mobilisation du foncier 2/2

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

### Impacts des stratégies fiscales des acteurs

(anticipés ou évalués)

Taxer la propriété a des effets sur les usages du foncier qui restent débattus.

- D'un côté, **comme la TFPB renchérit le prix du m<sup>2</sup> habitable, les ménages vont ajuster à la baisse la taille de leur logement.** Une taxe élevée conduit alors à des logements plus petits, sur des terrains plus petits, sous réserve que les ménages ajustent ensemble taille du terrain et du logement. Un niveau significatif de TFPB soutient alors la densification des espaces.

Inversement, une taxe faible conduit à des logements plus grands, sur des terrains plus grands, sous réserve que les ménages. Une TFPB basse encourage alors une faible intensité foncière (OCDE, Blöchliger, H. et al., 2017).

- De l'autre, la taxation de la propriété immobilière décourage la production de logements bien que ce 2<sup>ème</sup> effet apparaisse plus faible que le 1er dans les évaluations internationales réalisées (OCDE, Blöchliger, H. et al., 2017). Cet effet sur l'offre de logement pourrait concerner le logement abordable en particulier alors que le logement social bénéficie d'exonération temporaire (Cerema).

- Jouant sur la concurrence territoriale, les acheteurs de foncier

en vue d'une construction économique ou résidentielle choisissent le lieu proposant **leur meilleure combinaison entre taxation supportée et services publics offerts** (OCDE, Blöchliger, H. et al., 2017, Tiebout, 1953), en complément d'autres critères individuels (lieux d'emploi, prix, taille relative aux besoins, recrutements, clients pour les entreprises, etc.).

L'une des conditions pour que la taxation sur les propriétés bâties ne soutienne pas l'étalement urbain serait une harmonisation des taux et une révision des valeurs locatives cadastrales au sein des EPCI, voire au niveau des bassins de vie des ménages (Cerema).

La question resterait posée **pour les territoires situés à la frange des EPCI des villes moyennes ou grandes offrant plus de services. Les territoires voisins immédiats peuvent potentiellement tirer bénéfice des aménités et services urbains, sans pour autant contribuer à leur financement** (Yvon Rocaboy, Alain Guengant).

- Les effets de la taxation de la propriété sur la mobilisation foncière. « Le cadre fiscal actuel incite les propriétaires fonciers à la rétention et freine les échanges sur le marché des biens immobiliers » (Figeat, 2017). Toutefois, depuis le 1er janvier 2018, les valeurs locatives des propriétés non bâties deviennent évolutives au travers de mises à jour (tous les 1, 3, 6 ans).



## Champ d'application <sup>1/3</sup>

Une propriété doit remplir deux conditions pour être imposable :

- être fixée au sol à perpétuelle demeure, de sorte qu'il ne soit pas possible de la déplacer sans la démolir,
- présenter le caractère de véritable construction (y compris les aménagements liés).

Sont exclus les baraquements mobiles, caravanes...



### Principaux acteurs assujettis

Ménages et Entreprises, occupants ou investisseurs dans des locaux  
(personnes physiques, personnes morales privées)

et certains immeubles des personnes morales publiques sources de revenus (piscine, etc.).

La construction neuve et les logements sociaux neufs sont exonérés temporairement.

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



## Champ d'application <sup>2/3</sup>

### Exonérations

**De plein droit**  
en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

#### Exonérations permanentes

- selon la nature du propriétaire : propriétés publiques affectées à un service public et **improductives de revenus**, sans caractère industriel et commercial (partielle ou totale selon la collectivité et la situation du bien),
- selon la vocation du bâti : bâtiment rural à usage agricole, installation de méthanisation (sous conditions); les grands ports maritimes (exonération totale, sauf en cas de délibération de la collectivité pouvant la supprimer ou la réduire) ; certaines autres exonérations, notamment le foncier destiné à la production d'électricité photovoltaïque ou les immeubles appartenant à des Etats étrangers et affectés à la résidence officielle de leurs missions diplomatiques et consulaires accréditées; certains locaux d'hébergements touristiques situés en zone de revitalisation rurale (ZRR).

#### Exonérations temporaires

- En faveur de certaines entreprises ;
- Selon la nature des constructions : la construction neuve de logements sociaux, les constructions nouvelles ou reconstructions (la commune ou son groupement peut supprimer ou limiter l'exonération) et les logements anciens qui ont fait l'objet de travaux d'économie d'énergie ;
- Selon la condition du propriétaire, sur leur résidence principale, et sous conditions de revenus notamment (exonération totale ou partielle) : personnes titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, de l'allocation aux adultes handicapés, personnes âgées de plus de 75 ans ;
- Sauf délibération contraire de la collectivité : les quartiers prioritaires de la politique de la ville (jusqu'au 31/12/2022), bassins d'emplois à redynamiser, les logements acquis par un EPF dans le cadre d'opérations d'intérêt national, de requalification de copropriétés dégradées, immeubles implantés dans un pôle de compétitivité.





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

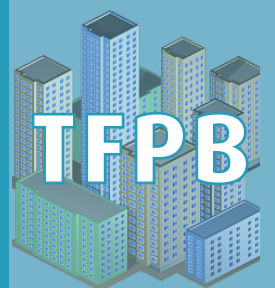
DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Champ d'application <sup>3/3</sup>

### Exonérations

#### Facultatives sur délibération de la collectivité locale



##### Exonération permanente :

L'usage du bâti : établissements participant au service public hospitalier ; opérations de rénovation des universités...

##### Exonérations temporaires :

- La nature des constructions : logements économes en énergie (exonération totale ou partielle) ; logements d'habitation principale issue de la transformation de bureaux ; poursuite des exonérations de longue durée pour la part départementale pour les logements locatifs des organismes HLM, les logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession et destinés à être occupés à titre de résidence principale, sous conditions de revenus (nouveau 2019).
- La nature du propriétaire : établissements créés ou repris à une entreprise en difficulté ; jeunes entreprises innovantes
- Le zonage : zone de redynamisation défense ; zones à risques, certains logements des zones de revitalisation rurale, habitations situées dans des zones à risque (exonération partielle),





# TFPB

février 2019

## Modalités d'application <sup>1/4</sup>

### Assiette

L'assiette de la TFPB (et TH) est déterminée à partir de la valeur locative cadastrale. Notion fondamentale de la fiscalité directe locale, elle correspond au loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble, s'il était loué dans des conditions normales. Elle est calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970 pour les propriétés bâties.

### Taux pratiqués

- Taux communaux moyens : 20,85 %
- Taux plafonds : 52,13 % (source DHUP/FE)

Majorations		NON <input type="radio"/>
De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement		
<b>Facultatives sur délibération de la collectivité locale</b>		

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



## Modalités d'application <sup>2/4</sup>

Abattements <span style="float: right;"><input checked="" type="radio"/> OUI</span>	
<p><b>De plein droit</b> en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement</p>	<p>D'une manière générale, Le revenu net cadastral des propriétés bâties (TFPB) est obtenu en appliquant à la valeur locative cadastrale (après actualisation et revalorisation) un abattement de 50 %. Cet abattement forfaitaire couvre les frais et charges de gestion et d'entretien (assurance, amortissement, réparations, ...). Le montant de l'impôt dû par chaque contribuable est calculé par application au revenu net cadastral du taux d'imposition voté par chaque commune, EPCI et département.</p> <p>Des dispositions particulières, impactant l'aménagement et le logement s'ajoutent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : les logements HLM ou les SEM pour lesquels l'exonération de TFPB de 15 ou 25 ans selon les cas est arrivée à expiration. Ces logements doivent faire l'objet d'un contrat de ville annexé d'une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc.</li> <li>- La vocation du bâti : locaux exclusivement affectés à l'hébergement des saisonniers agricoles et apprentis.</li> <li>- Les propriétés transférés par l'État aux grands ports maritimes.</li> </ul>



## Modalités d'application <sup>3/4</sup>

### Abattements

OUI



**Facultatifs**  
sur délibération  
de la collectivité  
locale

Les collectivités peuvent voter :

- Abattement en faveur des magasins et boutiques dont la surface principale est inférieure à 400 mètres carrés et qui ne sont pas intégrés à un ensemble commercial, pouvant varier de 1 % à 15 % appliqué à la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) (CGI, art. 1388 quinquies C, nouveauté 2018)
- Dans le cas d'une acquisition au moyen d'un bail réel solidaire (BSR), un abattement de 30 % de la base d'imposition des logements en faisant l'objet (CGI, art. 1388 octies)
- Un abattement sur locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire (politique de lutte contre l'exclusion)
- Abattement progressif :
  - en faveur de certains biens situés à Mayotte (CGI, art. 1388 sexies),
  - en faveur de certains immeubles situés dans les DOM (CGI, art. 1388 ter),
  - en faveur de certains immeubles des zones franches d'activités des DOM,
  - en faveur des immeubles situés dans le périmètre d'un plan d'intérêt général justifié par la pollution.
- Si une commune compte plus de 50% de logements sociaux, la collectivité peut décider de la suppression de l'abattement de TFPB sur les opérations de bail à réhabilitation ou d'acquisition-amélioration, qui se traduisent par une perte de ressources pour la collectivité (différent pour les opérations de constructions neuves, qui se traduisent uniquement par un manque à gagner).
- Si une commune compte plus de 50% de logements sociaux, la collectivité peut décider de la suppression de l'abattement de TFPB pour les constructions ou reconstruction dans les quartiers ANRU





février 2019

## Modalités d'application <sup>4/4</sup>

### Dégrèvements et plafonnement

- Plafonnement de la taxe sous condition de revenus et sur l'habitation principale.
- Dégrèvements en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location, indépendante de la volonté du contribuable, d'une durée de 3 mois minimum (applicable aux logements locatifs HLM s'ils doivent être démolis ou faire l'objet de certains travaux). La vacance peut affecter la totalité du bien ou une partie susceptible de location.
- Dégrèvement en cas d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel qui était utilisé pour son compte par le contribuable, si elle affecte la totalité ou une partie séparée de l'immeuble susceptible d'exploitation séparée.
- Un dégrèvement de 100 € pour les personnes de condition modeste âgées de plus de 65 ans et de moins de 75 ans sur leur habitation principale ainsi que les retraités et pensionnés sous les mêmes conditions d'âge et de revenus avant d'être durablement hébergés dans une maison de retraite.
- Dégrèvement pour les HLM et les SEM en raison des dépenses engagées pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie ; ceux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes handicapées et ceux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques.

### Évolution

La loi de finances 2017 a instauré la mise à jour des valeurs locatives foncières.

- Pour les locaux d'habitation et les établissements industriels, les valeurs locatives deviennent évolutives au travers :
  - « - de mises à jour annuelles pour tenir compte des changements affectant les propriétés, qu'il s'agisse de changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement ;
  - « - et de mises à jour périodiques pour tenir compte de l'évolution générale des loyers. » (source : DGFIP Précis de fiscalité 2018 ; art. 1516 CGI).
- Pour les autres locaux économiques, s'ajoute une évolution des valeurs par application d'un coefficient forfaitaire (fixé à 1,004 sur l'année 2018). Les valeurs locatives sont dorénavant indexées automatiquement à compter de 2018.



# Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

<b>Taxes additionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (cf. fiche TEOM)</li> <li>• La taxe additionnelle pour le financement de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), adossée notamment à la TFPB (cf. fiche GEMAPI).</li> </ul>
-----------------------------	---

Pour aller plus loin

- **BOI-IF-TFB-20120912**
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6370-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFB-20120912>
- **BOI-IF-TFB-10-50-20170705**
- Conditions d'exonération des propriétés publiques : BOI-IF-TFB-10-50-10-20150603
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5673-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFB-10-50-10-20150603>
- Terrains imposables à la TFB : [BOI-IF-TFB-10-10-40-20-20150204](#)
- Exonération des immeubles situés dans un bassin urbain à dynamiser : [TFB-40](#)
- DGFIP, 2017, *Fiches de fiscalité à l'usage des agents des collectivités et établissements locaux*, Ministère de l'action et des comptes publics, mai, 172 p.
- Source des données : Ministère de la Cohésion des territoires DGALN/DHUP/FE3, et Observatoire des finances et de la gestion publique locales (OFGPL), 2017, « *Les finances des collectivités locales en 2017* », septembre, 178 p, [https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/statistiques/brochures/ofgpl\\_2017\\_0.pdf](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/statistiques/brochures/ofgpl_2017_0.pdf)
- DGFIP, 2018, *Brochure pratique Impôts locaux*, Ministère de l'action et des comptes publics, septembre, 239 p.
- Figeat, D, 2016, *Mobilisation du foncier privé en faveur du logement*, Ministère du logement et l'habitat durable, Mars, 99 p.
- Blöchliger, H. et al. (2017), "Local taxation, land use regulation, and land use: A survey of the evidence", OECD, Economics Department Working Papers, No. 1375, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/52da7c6a-en>

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement  
 Direction territoriale Ouest : MAN - 9 rue René Viviani - BP 46223 - 44262 Nantes Cedex 2 - Tél : +33 (0)2 40 12 83 01  
 Cité des Mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

CARTE D'IDENTITÉ

# TFPNB



février 2019

## Principe du dispositif

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés non bâties de toute nature au 1er janvier de l'année d'imposition.

**Art. 1393 à 1398A CGI.**

Mise en oeuvre : 1790

Dernières évolutions : 2018

Politique budgétaire et redistributive des collectivités

Foncier concerné	Foncier non bâti de toute nature
Fait déclencheur	détention d'une propriété non bâtie
Acteur soumis à l'impôt	propriétaire

**Qui l'instaure**  
Loi de Finances

**Mode d'institution**  
Plein droit

**Marges de manœuvre des collectivités locales**

- Pouvoir de voter les taux
- Exonérations facultatives sur délibération
- majoration facultative sur les terrains nus constructibles

### Enjeux de la taxe

La taxe foncière sur le non bâti (TFPNB) est l'une des plus anciennes taxes perçues par les collectivités. Elle contribue au financement du budget des collectivités locales et à leurs politiques redistributives.

### Etendue de l'application



**Produit fiscal**

**1,04 Md € en 2016**

Perçus par les collectivités locales dont taxes additionnelles :

- Communes : 0.83 Md€
- EPCI : 0.205 Md€

**Qui en perçoit le produit ?**

La commune ou l'EPCI dans lequel est situé le bien, et les départements (nouveau 2018 : les départements et régions ne perçoivent plus la TFPNB)



## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>1/2</sup>

### Effet attendus par le texte

- La TFPNB doit contribuer à la politique redistributive et au financement des services publics de la collectivité
- La majoration facultative de TFPNB sur les terrains constructibles a pour but de lutter contre les comportements de rétention foncière de propriétaires, par l'augmentation du coût supporté par les propriétaires de tels terrains et les inciter à les mobiliser (vente, ou construction pour y habiter ou louer). Elle est traitée dans une carte d'identité spécifique

### Effets constatés

La taxe foncière sur les propriétés non bâties a un impact sur le coût de détention du foncier : elle renchérit les coûts supportés par les propriétaires de terrains non bâtis que leur utilisation soit résidentielle ou professionnelle.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>2/2</sup>

### Impacts des stratégies fiscales des acteurs

(anticipés ou évalués)

En matière de mobilisation des terrains non bâtis,

« Le cadre fiscal actuel incite les propriétaires fonciers à la rétention et freine les échanges sur le marché des biens immobiliers, et en particulier sur le marché des terrains à bâtir :

- La fiscalité portant sur les transactions est significative. [...]
- L'absence de révision des valeurs locatives cadastrales rend l'assiette fiscale de la taxe foncière inefficace et inéquitable. **En particulier, les bases fiscales des terrains à bâtir sont globalement sous-évaluées**, notamment dans les zones tendues », selon le rapport Figeat (2017, p 5).

Toutefois, depuis le 1er janvier 2018, **les valeurs locatives des propriétés non bâties deviennent évolutives au travers de mises à jour (tous les 1, 3, 6 ans)**. Ainsi, le montant à payer de TFPNB va se rapprocher progressivement de la valeur de marché ; en s'élevant, en zones tendues en particulier, le montant de la TFPNB devrait davantage inciter les propriétaires à vendre. (Cerema)

- Le propriétaire foncier peut en effet suivre une stratégie d'optimisation économique qui lui coûte peu en frais de portage lorsque la TFPNB est peu élevée sur les terrains constructibles, **en particulier dans les zones tendues**. Autrement dit, avant de mettre son terrain nu en vente, le propriétaire peut attendre la hausse des prix sur le marché local « en bon gestionnaire » (DREAL des Pays de la Loire, 2013). Les situations varient selon que les propriétaires peuvent attendre ou non (succession, divorce, etc.) sans que la taxe sur le foncier non bâti vienne nettement infléchir leur choix de mise en vente.
- La majoration facultative de la TFPNB semble être plus adaptée aux contextes où le foncier disponible serait insuffisant, comme dans les communes situées en zones tendues en particulier, pour renchérir les coûts de détention. Ce levier peut participer, aux côtés des outils de l'action foncière, à inciter les propriétaires à céder leur foncier non bâti en vu de sa mobilisation pour le logement, l'activité ou la biodiversité par exemple (Guelton S., Leroux B. 2016).





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

CARTE D'IDENTITÉ

TFPNB

février 2019

## Champ d'application <sup>1/3</sup>

La taxe foncière sur les propriétés non bâties est due sur les propriétés non bâties de toute nature situées en France. Dans ce cadre, elle est notamment due pour les terrains occupés par les chemins de fer, les carrières, mines, les étangs, marais salants, certains terrains affectés à la pratique du golf, etc.



### Principaux acteurs assujettis

Les personnes morales privées, soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) seront aussi redevables de la Contribution Économique Territoriale (CET, voir Carte d'identité).

Les personnes physiques (particuliers), qui dans le cas d'une utilisation économique peuvent être amenés à verser la CET en sus (auto-entrepreneurs notamment).

Les personnes publiques sont majoritairement exonérées, sauf pour la partie de leur patrimoine foncier productif de revenus.

Les propriétaires de terres agricoles s'acquittent de la TFPNB, tout en bénéficiant d'exonérations partielles (pour la plupart).



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Champ d'application <sup>2/3</sup>

### Exonérations

#### De plein droit

en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

#### Exonérations permanentes :

- La nature du propriétaire : propriétés de l'État, et des collectivités locales, affectées à un service public ou d'utilité générale et improductives de revenus, sans caractère industriel et commercial ; les propriétés de l'État transférées aux grands ports maritimes (certains établissements publics sous conditions) ; les terrains appartenant à certaines associations (jardins familiaux dans les communes de plus de 5000 habitants). Les exonérations sont totales.
- Les terres agricoles : exonération de 20 % de la part communale et intercommunale uniquement.
- Le territoire : DOM quand la valeur locative totale des parcelles ne dépassent pas 30 % de la valeur locative d'un hectare de terre de la meilleure catégorie existant dans la commune ou exonération pour le développement économique des Dom, de la Corse pour le foncier agricole (exonération partielle sur les parts du bloc communal).

#### Exonérations temporaires :

La nature de la propriété non bâtie : terrain boisé pendant les 30 premières années (durée variable selon les bois, Cf. art. 1395 CGI), plantation d'arbres fruitiers, vignes, certains sites Natura 2000 faisant l'objet d'un contrat de gestion de 5 ans (exonération à 100 % sous conditions durant 5 ans).



CARTE D'IDENTITÉ



**TFPNB**

février 2019

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Champ d'application <sup>3/3</sup>

### Exonérations suite



### Exonérations facultatives sur délibération de la collectivité locale

#### Exonérations permanentes

- La vocation du foncier : terrains plantés en oliviers (exonération partielle sur la part revenant à la collectivité ayant délibéré) ou nouvellement plantés en noyers (exonération totale, durant 8 ans maximum de la part communale ou intercommunale).

#### Exonérations temporaires

- L'usage de la propriété non bâtie : exploitation agricole biologique, les zones humides sous contrat de gestion (exonérées pour 5 ans, à 50 %, sous conditions).



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

CARTE D'IDENTITÉ

# TFPNB

février 2019

## Modalités d'application <sup>1/2</sup>

### Assiette

Le montant de la taxe due par chaque contribuable est calculé à partir de la base d'imposition, constituée par le revenu cadastral (déterminé par la valeur locative à laquelle est appliquée un abattement de plein droit de 20%) et du taux d'imposition voté par les collectivités locales.

Enfin, il existe deux régimes spéciaux d'imposition qui modifient la base d'imposition :

- la majoration des terrains constructibles (voir ci-dessous) ;
- la cession de terrains soumis à la TVA immobilière (voir carte d'identité dédiée).

### Taux pratiqués

Taux communaux moyens en 2016 : 49.31 %

- dont 41.7% pour les communes
- et 7.3% pour leurs groupements

### Majorations



De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

*Pour information, la majoration forfaitaire de plein droit a été supprimée par la Loi de finances rectificative de 2017 (article 46).*



**Facultatives sur délibération de la collectivité locale**

Pour en savoir plus, voir la carte d'identité « Majoration de la TFPNB »

- majoration forfaitaire sur délibération de 3€/m<sup>2</sup>, pouvant être modulée par la collectivité locale, entre 1 et 5€/m<sup>2</sup> (en retenant un nombre entier) pour les terrains constructibles situés en zones tendues, visées à l'article 232 du CGI. La superficie retenue est réduite de 200 m<sup>2</sup> mais la collectivité locale peut supprimer cette réduction (Pour en savoir plus, voir la carte d'identité « Majoration de la TFPNB »).



ACQUISITION


AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

## Modalités d'application <sup>2/2</sup>

Abattements	
De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	<input type="checkbox"/> NON
 <p><b>Facultatives sur délibération de la collectivité locale</b></p>	<p><b>A Mayotte</b>, la loi prévoit désormais un abattement appliqué à la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) cédées à compter du 1er janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2025 par une personne publique aux occupants irréguliers de terrains, sauf délibération contraire.</p>

<b>Dégrèvements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de la taxe afférente aux parcelles exploitées par de jeunes agriculteurs notamment.</li> <li>• en faveur des propriétaires adhérant à une association foncière pastorale et dont les terres sont comprises dans le périmètre d'une telle association.</li> </ul>
---------------------	---



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

CARTE D'IDENTITÉ

# TFPNB

février 2019

## Évolution

Depuis la loi de finances pour 2017, les valeurs locatives des propriétés non bâties deviennent évolutives au travers de 3 temps de mises à jour :

- la constatation annuelle des changements affectant ces propriétés, qu'il s'agisse de changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement ;
- l'actualisation, **tous les 3 ans**, des évaluations résultant de la précédente révision générale (CGI, art. 1518) ;
- l'exécution de révisions générales **tous les 6 ans** dans les conditions fixées par la loi (art. 1516 CGI).

<b>Taxes additionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (art.1519 I du CGI) instituée au profit des communes et de leurs établissements à fiscalité propre en 2011 pour compenser la suppression des parts départementales et régionales de TFPNB. Le produit de cette taxe est obtenu en appliquant chaque année, aux bases imposables, la somme des taux départemental et régional de la TFPNB appliqués en 2010 sur le territoire de la commune ou de l'EPCI, multiplié par un coefficient de 1,0485. Pour la métropole du Grand Paris, le produit est obtenu en appliquant, chaque année aux bases imposables, les taux appliqués en 2015 sur le territoire de chacune de ses communes membres. Cette taxe n'est pas applicable à Mayotte.</li> <li>• La taxe additionnelle pour le financement de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), adossée notamment sur la TFPNB.</li> <li>• Les TSE – taxes spéciales d'équipements – venant abonder le budget des établissements publics fonciers sont pour partie assises sur l'assiette de la TFPNB (CGI, art. 1607 bis).</li> </ul>
---------------------------------	---

## Pour aller plus loin

- **BOI-IF-TFNB-20171204**
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6374-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFNB-20120912>
- DGCL, mars 2018, Note d'information relative aux informations fiscales utiles à la préparation des budgets primitifs locaux pour 2018, INTB1806399N, 25 p.
- Figeat, D, 2016, Mobilisation du foncier privé en faveur du logement, Ministère du logement et l'habitat durable, Mars, 99 p.
- DREAL des Pays de la Loire, 2013, Identifier et comprendre la rétention foncière, collection Analyses et Connaissances, n°81, 34p, ISBN 978-2-11-0995334-6
- DGFIP, 2018, Précis de fiscalité 2018, <https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/precis/precis.html?ancre=cpt-0.1>
- La mise à jour des valeurs locatives (chapitre 2, cf. BOI-IF-TFNB-20-20).

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Ouest : MAN - 9 rue René Viviani - BP 46223 - 44262 Nantes Cedex 2 - Tél : +33 (0)2 40 12 83 01

Cité des Mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

## CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Principe du dispositif <sup>1/2</sup>

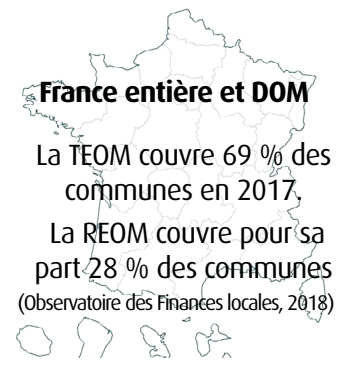
La TEOM est une taxe facultative, additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Elle constitue le financement principal du service public d'enlèvement et de traitement des ordures ménagères. Le montant de la cotisation ne dépend pas du service rendu et peut donc entraîner l'imposition de constructions qui ne produisent pas de déchets ménagers et concerner également des propriétaires qui n'utilisent pas en fait ce service (à la différence de la Redevance sur les Ordures Ménagères - REOM). Une part incitative peut être instituée, en plus de la part fixe (assise sur la quantité).

La politique locale des déchets

Art. 1520 à 1526, art. 1609 quater, art. 1636 B undecies, 1639 A bis et art. 1641, I, undecies CGI.

Mise en oeuvre : 1926  
Dernières évolutions : 1er janvier 2019

### Etendue de l'application



### Qui l'instaure

Les intercommunalités de toute nature car elles assurent entièrement la compétence d'élimination des déchets ménagers (collecte et traitement) depuis le 1er janvier 2017, suite à la loi NOTRe de 2015. Dans une période transitoire, certaines communes et syndicats continuent de percevoir la TEOM en 2017.

### Mode d'institution

Optionnel sur délibération

### Marges de manœuvre des collectivités locales

- Pouvoir de taux
- Introduction d'une part incitative jusqu'à 10 % du produit, dans 1 ou plusieurs partie du territoire
- Taux unique ou différents par zonages en fonction, pour la TEOM du service rendu

<b>Foncier concerné</b>	foncier bâti, habitat, locaux professionnels sauf les établissements industriels
<b>Fait déclencheur</b>	détention d'une propriété soumise à TFPB ou temporairement exonérée de TFPB.
<b>Acteur soumis à l'impôt</b>	propriétaire privé ou usufruitier (TEOM répercutable sur le locataire à l'exclusion des frais de gestion)



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Principe du dispositif <sup>2/2</sup>

### Enjeux de la taxe

Financement du service d'élimination des déchets ménagers. La collectivité a le choix entre 3 modes de financement :

1. par le contribuable : la TEOM, dont une part peut être incitative (élargie à la France entière au 1er janvier 2019 - 12,8 M€ en 2017), complétée par la redevance spéciale (RS) pour les déchets assimilés aux déchets ménagers (déchets non toxiques ou dangereux), et le budget général ;
2. par l'usager avec la REOM (29 % des communes);
3. par le budget général au même titre que les autres dépenses de la collectivité (4% des communes). Les disparités entre collectivités peuvent également s'expliquer par la volonté de réduire les déchets ménagers et d'organiser un meilleur tri sélectif.

### Produit fiscal

**6,8 Md € en 2017**

#### dont :

- les intercommunalités : 5,9 Md€ (87 % du produit fiscal 2017, en essor suite à la loi NOTRe);
- communes : 0,8 Md€ (12 %);
- syndicats 0,06 Md€.

#### Qui en perçoit le produit ?

Les intercommunalités (Communautés de communes, d'agglomération, urbaines et métropoles) dans lesquelles les biens sont situés se substituent progressivement aux communes (12 % du produit total) et aux syndicats (produit désormais marginal).

*(Observatoire des Finances locales, 2018)*





ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>1/3</sup>

### Effet attendus par le texte

La TEOM n'a pas vocation à modifier la mobilisation du foncier urbanisable. Elle a toutefois des impacts indirects.

### Effets constatés

La TEOM s'ajoute à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Elle vient donc renforcer les effets fonciers de l'impôt foncier bâti (cf. carte d'identité TFPB). Ainsi, la TEOM renchérit le coût de détention d'un bâti, pour les propriétaires-occupants et les propriétaires de locaux inoccupés depuis moins de 3 mois indépendamment de la volonté du propriétaire. Elle alourdit le coût de détention.

Les bénéficiaires d'une exonération permanente à la TFPB sont aussi exonérés de TEOM. Ils ne connaissent donc pas d'alourdissement des coûts de possession d'un bien du fait de cette fiscalité.

Par contre, la hausse des coûts de détention et d'occupation d'un bâti induite par la TEOM touche les bénéficiaires d'une exonération temporaire de TFPB en raison de leur qualité, comme les allocataires de la solidarité aux personnes âgées ou du supplément d'invalidité, et les personnes âgées et de condition modeste ou encore le logement social neuf.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>2/3</sup>

### Impacts des stratégies fiscales des acteurs <sup>1/2</sup> (anticipés ou évalués)

- Dans leur stratégie d'installation, les entreprises (hors usines) et les propriétaires-occupants se positionnent sur des fonciers en fonction de leurs prix mais aussi du coût d'occupation du futur local (TEOM incluse), en complément d'autres critères individuels.

**Sauf pour les investisseurs.** En effet, le propriétaire-bailleur peut choisir, comme la loi l'y autorise, d'introduire le montant de la TEOM dans les charges de son locataire (utilisateur du service d'ordures ménagères). Cette mesure vise à favoriser l'investissement locatif.

- La TEOM a des impacts sur les marchés fonciers locaux et les choix des acteurs car elle varie d'une intercommunalité à l'autre et, dans une période transitoire, d'une commune à l'autre. Les EPCI exercent en effet obligatoirement la compétence d'élimination des déchets ménagers depuis le 1er janvier 2017. Ainsi, **la concurrence territoriale se jouera à l'avenir davantage entre intercommunalités qu'entre communes.**

A la source de la concurrence inter-territoriale, 3 leviers à la disposition des collectivités font varier les montants payés par l'occupant :

1. le niveau de service public rendu localement visant à réduire les déchets et organiser un meilleur tri ;
2. l'outil de financement du service retenu : budget général, REOM, TEOM marquent respectivement une contribution fiscale croissante en moyenne ;
3. les écarts de taux entre territoires (en fonction du niveau de service).

On notera qu'à la différence de l'impôt foncier sur le bâti, les territoires voisins immédiats ne peuvent pas tirer bénéfice de ces services publics, sans contribuer à leur financement (sauf apports volontaires en déchetteries). C'est un avantage (Cerema)



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Effets sur la mobilisation du foncier <sup>3/3</sup>

### Impacts des stratégies fiscales des acteurs <sup>2/2</sup>

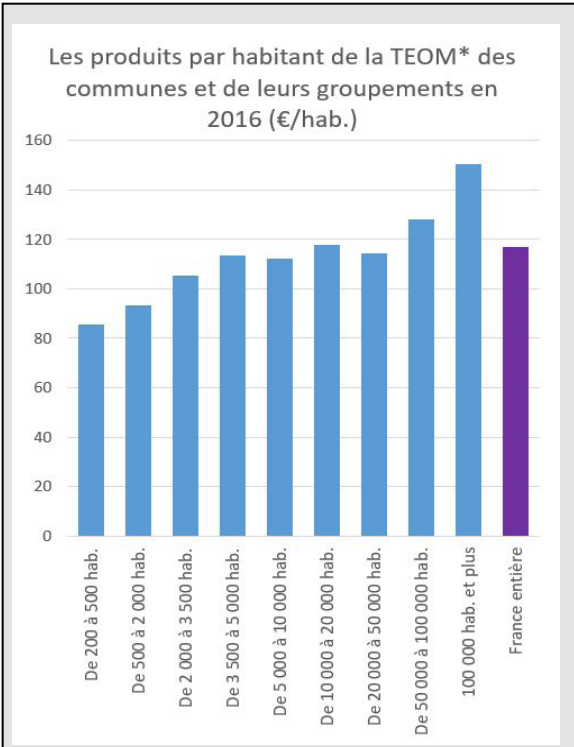
(anticipés ou évalués)

- Plus la commune est de taille importante, plus **le montant moyen de la TEOM** versé par habitant s'élève. Ce dernier passe **de 90 €/hab/an dans les communes de moins de 2000 habitants à 151 €/hab/an dans les communes de plus de 100 000 habitants en 2016**, comme le montre le graphique (statistiques DGCL).
- De plus, la **TEOM s'établit actuellement à des niveaux différents au sein d'un territoire**, bien que les évolutions institutionnelles et fiscales (liées à la part incitative) vont dans le sens d'une harmonisation, étalée sur 10 ans. (Cerema)

D'où proviennent les écarts actuels de montant payé par les occupants ?

- Les communes appliquaient des taux différents de TEOM avant le transfert de compétence à l'EPCI. Dans ce cas, l'unification progressive des taux de TEOM est étalée sur 10 ans au plus (voir la rubrique Taux ci-dessous) ;
- la création de zonages pour service rendu sur une même intercommunalité ou commune, avec des taux différenciés adaptés au niveau de service, est possible;
- la part incitative à la TEOM, peut être expérimentée sur une portion seulement du territoire par les communes et les EPCI, pour une durée maximale de 5 ans (CGI, art. 1522 bis, I bis ; DGFIP, 2018, Précis de fiscalité, 6330-6).

**Quels effets de la part incitative de la TEOM ?** La part incitative de la TEOM propose des tarifs homogènes sur le territoire. Cette part a vocation à croître, dans une limite de 45 % du produit total de la TEOM, nivelant progressivement les différences sur un même territoire. (Cerema)



(Source : DGFIP, REI ; calculs DGCL.)

\* Y compris la part incitative à la TEOM.  
Remarque : le calcul du produit de la TEOM par habitant tient compte uniquement de la population communale concernée.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Champ d'application <sup>1/2</sup>

La TEOM est due pour :

- toutes les propriétés soumises à la TFPB, y compris les garages et parking soumis à cette taxe, même si leur utilisation n'entraîne pas ou peu d'ordures ménagères,
- les propriétés temporairement exonérées de TFPB (logement social neuf),
- les logements des fonctionnaires, employés civils ou militaires logés dans les bâtiments qui appartiennent à l'État, aux régions, aux départements, aux communes, aux établissements publics scientifiques d'enseignement ou d'assistance et les établissements publics territoriaux exonérés de taxe foncière bâtie.



### Principaux acteurs assujettis

- Les entreprises, sauf les usines, (personnes morales privées)
- les particuliers (personnes physiques) propriétaires d'un bien soumis à la TFPB, y compris les propriétaires exonérés temporairement de TFPB
- les logements des fonctionnaires ou militaires logés dans les bâtiments publics exonérés de TFPB
- sur des courtes périodes, les EPF et les aménageurs en portage de foncier bâti : possibilité, sur réclamation, de décharge ou de réduction après une vacance de plus de 3 mois.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

# Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

## Champ d'application <sup>2/2</sup>

### Exonérations

#### De plein droit

en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

Exonérations permanentes et totales portant notamment :

- sur les bâtiments exonérés de façon permanente de taxe foncière sur les propriétés bâties, essentiellement les propriétés publiques non productives de revenus (pour le détail, voir la carte d'identité de la TFPB),
- sur tous les établissements industriels, à l'exception des locaux d'habitation et des locaux affectés à l'exercice d'une activité commerciale distincte de l'activité industrielle, même s'ils sont sur leur site,
- selon la qualité du locataire (les locaux sans caractère industriel et commercial de l'État, des collectivités locales et de leurs établissements et affecté un service public),
- sur les locaux situés dans une partie de l'intercommunalité / de la commune où le service ne fonctionne pas, sauf délibération contraire de la collectivité.



#### facultatives

sur délibération de la collectivité locale

- Les locaux à caractère industriel ou commercial (exonération totale annuelle),
- les locaux industriels ou commerciaux assujettis à la redevance spéciale d'élimination des déchets non ménagers pour éviter la double imposition, sur communication de la liste des locaux concernés par la collectivité à l'administration fiscale (exonération totale annuelle),
- le bâti équipé : immeubles munis d'un incinérateur d'ordures ménagères, (exonération totale ou réduction jusqu'à 75 % du montant de la taxe),
- exonération de la part incitative de TEOM seule, pour les constructions nouvelles et reconstructions la 1ère année suivant la date d'achèvement.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



février 2019

## Modalités d'application

### Taux

#### Assiette

- Pour la part fixe :  
Assiette de la taxe foncière, c'est-à-dire le revenu net fondé sur la valeur locative cadastrale.
- Pour la part incitative, quand elle existe :  
l'assiette est déterminée par la quantité de déchets produits pour chaque local imposable l'année précédant celle de l'imposition, valorisée selon le(s) tarif(s) unitaire(s) voté(s).  
Son produit est compris entre 10 % et 45 % du produit de la taxe (CGI 1522 bis).

#### Taux pratiqués

9,28 % hors part incitative  
(9,3% avec la part incitative), taux moyen en 2017.

1- **Une unification progressive des taux de TEOM** au sein d'un EPCI, étalée sur 10 ans au plus, est prévue dans le cadre des recompositions intercommunales, pour la part fixe de la TEOM :

Lorsqu'un EPCI institue la TEOM à un taux unique sur l'ensemble de son territoire, il peut en résulter des augmentations de cotisations pour les redevables ou une évolution des leviers de financement de ce service sur certaines communes, passant de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) ou de leur budget général à la TEOM. Les EPCI peuvent alors voter des taux différents sur leur périmètre, afin de limiter les hausses de cotisations de TEOM liées à l'harmonisation du mode de financement du service d'enlèvement et de traitement des déchets ménagers. (CGI art 1636 B undecies)

2- **Des taux différenciés par zone sont possibles** sur délibération, en fonction du service rendu et de son coût, pour la part fixe de la TEOM :

Les EPCI et les communes peuvent définir des zones de perception où s'appliquent des taux différents en vue de proportionner le montant de la TEOM à l'importance du service rendu apprécié en fonction des conditions de réalisation du service et de son coût (BOI-IF-AUT-90-30-20).

3- Pour **la part incitative de la TEOM**, quel que soit le zonage existant pour la part fixe de la TEOM, les tarifs de la part incitative ne peuvent pas être impactés par ce zonage, la part incitative de la TEOM est donc homogène sur l'ensemble du territoire de la collectivité.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

CARTE D'IDENTITÉ




février 2019


# Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

## Modalités d'application

**Majorations**

De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	Non
 <b>Facultatives sur délibération de la collectivité locale</b>	Une part incitative qui s'ajoute à la part fixe peut être instituée. Depuis le 1er janvier 2019, cette part peut atteindre 10% du produit de la TEOM de l'année N-1

**Abattements**

De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	A noter : à la différence de la TFPB, pas d'abattement en faveur des logements à usage locatif situés en zones urbaines sensibles appartenant à des organismes d'HLM ou à des SEM (prévu à l'article 1388 bis du CGI)
 <b>Facultatives sur délibération de la collectivité locale</b>	La valeur locative des habitations soumises à la TEOM peut être plafonnée à une valeur ne pouvant être inférieure à deux fois la valeur locative moyenne communale des locaux d'habitation (art. 1522 II CGI)

**Dégrèvement**

Une décharge ou une réduction de la TEOM peut être accordée, sur réclamation, en cas de vacance d'un immeuble d'une durée supérieure à trois mois indépendante de la volonté du contribuable (article 1524 du CGI), dans les mêmes conditions que pour la taxe foncière sans que la part incitative ne soit pas concernée par cette décharge.



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

# Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

CARTE D'IDENTITÉ



février 2019

## Évolution

Suite à l'expérimentation d'une part incitative de la TEOM (2015-2018), la loi de Finances 2019 (article 23) modifie le régime de la TEOM pour favoriser l'institution de la part incitative, clarifier les dépenses pouvant entrer dans son calcul et préciser son taux.

La mise en place d'une part incitative pouvant atteindre jusqu'à 10 % du produit de la TEOM de l'année précédente est permise. Cela permet d'amortir les coûts relatifs à sa mise en place qui nécessite de mesurer le volume, poids ou nombre de sacs de déchets.

## Pour aller plus loin

- BOI-IF-AUT-90-10-20150624
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3650-PGP.html?identifiant=BOI-IF-AUT-90-10-20150624>
- Règles relatives à l'établissement de la taxe (champ d'application, assiette, exonérations, redevables, contentieux, etc.) [chapitre 1, BOI-IF-AUT-90-10] ;
- Délibérations instituant la TEOM (chapitre 2, BOI-IF-AUT-90-20) ;
- Délibérations relatives à la fixation des taux et tarifs de la TEOM (chapitre 3, BOI-IF-AUT-90-30) ;
- Délibérations relatives à l'assiette de la TEOM (chapitre 4, BOI-IF-AUT-90-40).
- ANIL, 2019, <https://www.anil.org/aj-loi-finances-2019-loi-finances-rectificative-2018-loi-financement-securite-sociale-2019/>
- DGCL, 2006, Les modes de financement du service d'élimination des déchets ménagers, <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/modes-financement-service-delimitation-des-dechets-menagers-guide-2006>
- DGFiP, 2018, Brochure pratique Impôts locaux, Ministère de l'action et des comptes publics, septembre, 239 p.
- Observatoire des finances et de la gestion publique locales, 2018, Les finances des collectivités locales en 2017, Septembre, 248 p.
- BOI-IF-AUT-90-30-10-20150624, IF - AUT - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) - Fixation des taux et des tarifs - Vote des taux de la part fixe de TEOM, <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7976-PGP.html?identifiant=BOI-IF-AUT-90-30-10-20150624>

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Ouest : MAN - 9 rue René Viviani - BP 46223 - 44262 Nantes Cedex 2 - Tél : +33 (0)2 40 12 83 01

Cité des Mobilités - 25 avenue François Mitterand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex -

Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)



Ce panorama apporte une vision synthétique de la fiscalité foncière depuis l'achat d'un terrain à son occupation bâtie et une sensibilisation à ses enjeux fonciers dans les cartes d'identité par impôt. Les élus et les techniciens peuvent identifier rapidement les 12 dispositifs optionnels mobilisables par leur intercommunalité ou leur commune.

### Pour en savoir plus

Série de fiches outils « Maîtriser l'impact économique du foncier »

### Site outil de l'aménagement

Le site « Centre de ressources de l'aménagement des territoires » a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

#### Contacts

Cerema Ouest - Département des Transitions territoriales

Agnès Pouillaude

Tél.: +33(0)2 40 12 84 97

agnes.pouillaude@cerema.fr

**Pilotage :** Agnès Pouillaude, Cerema Ouest

**Rédaction :** Agnès Pouillaude Cerema Ouest ; Dado Kandé, Cerema Sud-Ouest ; Pierre Nouaille, Cerema Ouest ; Bertrand Leroux, Cerema Ouest ; Annabelle Berger, Cerema Nord Picardie

#### Relecture et contributions :

Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales :

- Bureau des politiques foncières, DGLAN/DHUP/AD3

- Bureau de la fiscalité du logement et de l'aménagement, DGALN/DHUP/FE3

Dominique Oudot-Saintgéry, OSG Consultant ; Guillaume Fauvet, Cerema Territoires et Ville

**Maquettage :** Audrey Debroise-Marti, Cerema Ouest

Maquettage  
Cerema Ouest  
Département Transitions  
Territoriales

© 2019 - Cerema  
La reproduction totale ou  
partielle du document doit  
être soumise à l'accord  
préalable du Cerema.

Centre d'études et d'expertise sur  
les risques, l'environnement, la  
mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Ouest : MAN  
9 rue René Viviani - BP 46223  
44262 Nantes Cedex 2 Tél : +33  
(0)2 40 12 83 01

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)