

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 6C1323-19881215

Date de publication : 15/12/1988

SOUS-SECTION 3 CONDITIONS D'OBTENTION DE L'EXONÉRATION ET SANCTIONS

Sommaire :

[SOUS-SECTION 3](#)

[Conditions d'obtention de l'exonération et sanctions](#)

SOUS-SECTION 3

Conditions d'obtention de l'exonération et sanctions

L'article 1406 du CGI subordonne le bénéfice de l'exonération de la taxe foncière à la souscription d'une déclaration.

1En effet, seules les constructions nouvelles ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties (et non bâties) portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive ouvrent droit à l'exonération.

2Les articles 321 E à 321 G de l'annexe III au CGI fixent les caractéristiques essentielles du régime de déclaration et précisent les conditions de sa mise en oeuvre. Elles sont commentées ci-après, cf. n^{os} 4 et suivants.

3Les formalités légales résultant de l'article 1406-I du CGI sont d'ailleurs communes à tous les immeubles susceptibles de bénéficier d'une exonération temporaire. Toutefois, une obligation particulière existe pour les logements sociaux ; son étude est exposée dans le cadre de l'exonération attachée à ce type de locaux (cf. [C 1341](#)).

A. DÉCLARATION

I - Délai de déclaration.

4Le délai de déclaration expire quatre-vingt-dix jours après la réalisation définitive du changement.

Ce délai est un délai franc, c'est-à-dire que le jour de la réalisation définitive et le jour de la déclaration ne sont pas retenus pour la computation du délai. Le jour de la déclaration est reporté au jour suivant si le dernier jour intervient un samedi, un dimanche ou un jour férié.

Toutefois, afin d'éviter que la déchéance du droit à exonération temporaire de taxe foncière imputable exclusivement à la négligence du constructeur soit éventuellement opposée aux acquéreurs d'appartements ou de maisons individuelles devenus propriétaires après l'achèvement de la construction, il est admis, par souci d'équité, que ces propriétaires disposent d'un délai spécial de quatre-vingt-dix jours à compter du jour de l'acquisition du bien, pour souscrire la déclaration exigée par l'article 1406 du CGI. L'accomplissement de cette formalité a pour effet d'ouvrir aux intéressés le droit à exonération qui serait, autrement prescrit. Mais il ne peut, en aucun cas, entraîner le report de la date de fin d'exemption, laquelle continue à être déterminée en fonction de celle de l'achèvement de la construction (*RM. à M. Labarrère, JO AN du 21 janvier 1980, p. 178*).

II - Changements à déclarer

5Les changements à déclarer sont les constructions nouvelles, les changements de consistance et les changements d'affectation (cf. [C 1321](#)).

III - Personnes tenues de souscrire la déclaration

6Les déclarations sont à produire, dans tous les cas, par les propriétaires des biens immeubles ouvrant droit à l'exonération temporaire.

Lorsque le promoteur est encore propriétaire de l'immeuble dans les quatre-vingt-dix jours de son achèvement, c'est à lui qu'il incombe de souscrire la déclaration.

Les associés des sociétés immobilières bénéficiant de la transparence fiscale, visées à l'article 1655 *ter* du CGI, sont, à cet égard, considérés comme propriétaires des locaux auxquels les actions ou parts qu'ils détiennent leur donnent vocation.

IV - Formulaire de déclaration.

7Les déclarations sont effectuées au moyen des imprimés établis par l'Administration.

Il s'agit :

- pour les constructions nouvelles de la déclaration modèle H 1 (maisons individuelles) ; de la déclaration modèle H 2 (appartements dans un immeuble collectif), déclaration modèle C (locaux commerciaux), déclaration modèle U (bâtiments industriels) ;

- pour les changements de consistance ou d'affectation, déclaration modèle I L.

V - Surveillance de la souscription des déclarations.

8Le service des Impôts est chargé de la surveillance du dépôt des déclarations constatant les changements. Les omissions de déclarations, constatées à l'occasion des recherches ou examens entrepris par le service ou au vu de renseignements divers, font l'objet selon le cas :

- soit de lettres n° 6662 B (demande de déclaration) suivies éventuellement de mises en demeure n° 6663¹ ;
- soit directement de mises en demeure n° 6663.

A cet égard, il est précisé qu'une déclaration d'achèvement des travaux adressée au service de l'équipement ne peut tenir lieu de la déclaration que le propriétaire doit effectuer auprès des services fiscaux pour pouvoir bénéficier de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties (CE, *arrêt du 14 mai 1986, n° 67886*).

B. SANCTIONS

9En cas d'inobservation des obligations prévues à l'article 1406 du CGI, les sanctions suivantes sont applicables :

- perte ou réduction de l'exonération temporaire ;
- application d'amendes fiscales ;
- émission de rôles particuliers.

Ces sanctions sont susceptibles de s'appliquer aux infractions suivantes :

- défaut de déclaration ;
- production tardive de celle-ci ;
- omissions ou inexactitudes dans les déclarations régulièrement souscrites.

I - Défaut de déclaration.

101. Le défaut de déclaration entraîne la perte du bénéfice de l'exonération temporaire (CGI, art. 1406-II).

112. Au surplus, le défaut de déclaration est éventuellement sanctionné par l'application des amendes fiscales prévues aux articles 1725 et 1726 du CGI.

L'amende est de 25 F.

Toutefois, elle est portée à 200 F, si la déclaration n'est pas souscrite dans les trente jours d'une première mise en demeure. Elle peut être portée à 25 F par renseignements omis, avec minimum de 200 F, si l'infraction n'est toujours pas réparée dans les trente jours d'une seconde mise en demeure.

L'amende n'est pas infligée, lorsque sont remplies les conditions d'application des tolérances légales (CGI, art. 1725-3 et 1726-3° al.).

123. Par ailleurs, s'il va lieu, l'insuffisance d'évaluation résultant du défaut de déclaration peut être réparée à toute époque par l'émission d'un rôle particulier (CGI, art. 1508).

Les rôles particuliers ainsi émis se distinguent des rôles supplémentaires, lesquels ne constituent pas une sanction.

Les rehaussements faisant l'objet de rôles particuliers peuvent être opérés à toute époque, jusqu'à ce qu'ils soient appliqués dans les rôles primitifs.

Les cotisations sont calculées en utilisant le taux en vigueur l'année où l'omission ou l'insuffisance a été constatée.

Le résultat obtenu est ensuite multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le 1^{er} janvier de l'année suivant celle où est intervenu le changement jusqu'au 31 décembre de l'année où l'insuffisance a été découverte.

En aucun cas, toutefois, le nombre d'années à prendre en considération ne peut être supérieur à quatre.

II - Omissions ou inexactitudes dans les déclarations régulièrement souscrites.

13Deux sanctions sont encourues :

1° Si les inexactitudes ont entraîné une insuffisance d'évaluation, celle-ci peut être réparée à toute époque par voie de rôle particulier dans les conditions précisées plus haut.

2° L'amende fiscale prévue à l'article 1726 du CGI est, en principe, applicable. Il s'agit d'une amende de 25 F par inexactitude avec minimum de 200 F par déclaration inexacte.

Cette catégorie d'infractions n'a pas d'influence sur les exonérations temporaires, sauf si l'inexactitude porte sur la date d'achèvement.

III - Production tardive de la déclaration.

Trois sanctions sont encourues :

141. Réduction ou perte de l'exonération temporaire.

Lorsque la déclaration prévue à l'article 1406 du CGI est souscrite hors délais, l'exonération ne s'applique que pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle de la déclaration tardive.

Exemple. - Construction nouvelle achevée le 1^{er} septembre 1986. Le délai de déclaration expire le lundi 1^e décembre 1986 (cf. délai franc n° 4).

Si la déclaration est déposée le 15 décembre 1986, l'exonération est réduite à un an (1988) ; elle est perdue pour 1987.

Si la déclaration n'est souscrite que le 15 janvier 1987, le bénéfice de l'exonération est entièrement perdu (1987-1988).

152. Application éventuelle des amendes fiscales prévues aux articles 1725 et 1726 du CGI (cf. ci-dessus n° 11).

163. S'il y a lieu, l'insuffisance d'évaluation résultant d'inexactitudes de la déclaration visée à l'article 1406 du CGI peut être réparée à toute époque par voie de rôle particulier dans les conditions indiquées ci-avant (cf. n° 9).

1 La demande n° 6662 B est utilisée, en principe, préalablement à la mise en demeure, lorsqu'un doute existe sur la réalisation du changement.