

A

A

Taxe foncière sur le bâti : mode de calcul et réductions

<

LECTURE : 7 MINUTES

Par [Bercy Infos](#) , le 22/09/2023 - [Impôts et fiscalité](#)

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est un impôt local qui concerne aussi bien les propriétaires d'un bien immobilier que ses usufruitiers. On fait le point sur le mode de calcul de cette taxe et les possibles exonérations.

Taxe foncière 2023 : dates et modalités de paiement

Cette année, les avis de taxe foncière sont disponibles depuis le 30 août si vous n'êtes pas mensualisé, et depuis le 22 septembre 2023 si vous êtes mensualisé. Les dates limites de paiement de la taxe foncière varient selon le mode de paiement pour lequel vous optez :

- **paiement en ligne** : la date limite de paiement est fixée au **21 octobre 2023 minuit** (débit du compte cinq jours plus tard)
- **paiement par d'autres moyens** (chèques, virements, espèces...) : la date limite de paiement est fixée au **16 octobre 2023**. Cette méthode de paiement est uniquement possible si votre montant d'imposition est inférieur à **300 €**.

À noter que **si le montant de votre imposition est supérieur à 300 €,** vous devez opter pour l'une de ces deux solutions de paiement en ligne :

- **Adhérer au prélèvement à l'échéance en vous rendant dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr jusqu'au 30 septembre.** Votre impôt sera prélevé automatiquement le **26 octobre** et votre adhésion vaudra également pour les années suivantes. Si vous avez reçu votre avis par voie postale et que celui-ci comporte un talon d'adhésion au prélèvement, vous pouvez facilement payer vos taxes foncières 2023 en le retournant à votre centre d'encaissement (mentionné sur le talon) **avant le 16 octobre**, et ainsi adhérer automatiquement au prélèvement à l'échéance pour 2024.
- **Vous pouvez également payer en ligne sur impots.gouv.fr ou sur l'application mobile « Impots.gouv » en scannant le code QR présent sur votre avis.** Le prélèvement sera effectué sur votre compte bancaire le **26 octobre**.

[En savoir plus sur les modalités de paiement de la taxe foncière](#) < |

Qui est concerné par la taxe foncière ?

En tant que particulier, vous devez payer la taxe foncière si vous êtes propriétaire ou usufruitier d'un logement au 1^{er} janvier.

Cette taxe est due même si votre logement est loué.

Quelles sont les propriétés concernées par cette taxe ?

Pour être soumise à cette taxe, une propriété doit **remplir deux critères** :

- être fixée au sol (à titre d'exemple : les caravanes et les baraquements mobiles sont exonérés de taxe foncière sauf s'ils

- sont fixés par des attaches de maçonnerie),
- présenter le caractère de véritable bâtiment

Les **biens immobiliers concernés par cette taxe** sont essentiellement les locaux suivants :

- maison ou appartement,
- parking,
- sol des bâtiments et terrains formant une dépendance indispensable et immédiate d'une construction,
- bateau utilisé en un point fixe et aménagé pour l'habitation, le commerce ou l'industrie,
- bâtiment commercial, industriel ou professionnel,
- installation industrielle ou commerciale (hangar, atelier, cave, etc.),
- terrain à usage commercial ou industriel ou utilisé, dans certaines conditions, pour la publicité.

Quel est le montant de la taxe foncière ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie pour l'année entière, d'après la situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (ainsi, si vous êtes propriétaire au 1^{er} janvier, vous êtes redevable de la taxe foncière pour l'année entière, même si vous vendez le bien au cours de l'année).

Le mode de calcul de l'impôt associe valeur cadastrale et taux votés par les collectivités territoriales. **Son montant s'obtient en appliquant un taux d'imposition à une base d'imposition.** Ces deux paramètres sont déterminés de la façon suivante :

- **la base d'imposition** de la taxe foncière sur les propriétés bâties est égale à la moitié de **la valeur locative cadastrale**. Cette dernière correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. Ce loyer est ensuite actualisé et revalorisé chaque année. L'abattement forfaitaire de 50 % permet de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation.
- **le taux d'imposition** est voté au sein de chaque collectivité territoriale.

À savoir

Si en cours d'année, vous apportez des modifications à votre habitation (des travaux augmentant la valeur du bien, par exemple), l'augmentation de sa valeur locative ne sera prise en compte qu'au 1^{er} janvier de l'année suivante pour calculer la taxe foncière.

Quelles sont les exonérations et les réductions possibles pour cette taxe ?

Il existe plusieurs cas où vous pouvez être totalement ou partiellement exonéré de cette taxe.

Ces exonérations de la taxe foncière, dépendent de votre âge, de vos revenus ainsi que du type de bien dont vous disposez.

L'exonération relative au propriétaire

Vous pouvez être totalement exonéré de taxe foncière pour votre habitation principale sous réserve de remplir les trois conditions suivantes :

- **Conditions relatives à l'occupant** (remplir l'une des deux conditions suivantes) :

<

- vous êtes bénéficiaire d'une des allocations suivantes : l'**allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa)** ou

<

<

l'**allocation supplémentaire d'invalidité (Asi)** ou l'**allocation aux adultes handicapés (AAH)**,

- vous aviez plus de 75 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. En cas d'installation en **maison de retraite** ou dans une unité de soins longue durée, l'exonération s'applique à votre ancien logement si vous en conservez la jouissance exclusive.
- Condition de ressources :**
 - votre **revenu fiscal de référence (RFR)** figurant sur votre avis d'impôt est inférieur aux limites de revenus fixées par

l'**article 1417-I du Code général des impôts** .

- Condition de cohabitation :**

- vous respectez les **conditions de cohabitation fixées par la loi**.

Vous n'avez aucune démarche particulière à effectuer à partir du moment où vous remplissez ces conditions pour bénéficier de l'exonération de taxe foncière.

L'exonération temporaire de taxe foncière de deux ans

Les constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction sont exonérées de taxe foncière durant les **deux années qui suivent leur achèvement**.

L'exonération s'applique à compter du 1^{er} janvier qui suit l'achèvement de la construction.

- l'exonération de deux ans est totale si votre immeuble est affecté à l'habitation, que ce soit une résidence principale ou une résidence secondaire,
- elle sera partielle (part départementale) si votre immeuble est affecté à un autre usage que l'habitation (industriel, commercial...), les parts communale et intercommunale restant dues.

Vous devez **adresser une demande d'exonération temporaire au centre des impôts** dont dépend votre logement au plus tard **90 jours** après l'achèvement des travaux.

L'exonération temporaire de taxe foncière de trois ans en faveur des économies d'énergie

Certaines collectivités territoriales peuvent décider, sur délibération, de vous exonérer totalement ou partiellement de taxe foncière pendant **trois ans**, si vous réalisez des travaux d'économie d'énergie.

Votre logement doit avoir été achevé **avant le 1^{er} janvier 1989**.

Le montant de vos dépenses doit être supérieur à un certain montant :

- 10 000 €** par logement au cours de l'année précédant la première année d'application de l'exonération
- 15 000 €** par logement dans le cas où les dépenses ont été réglées au cours des trois années précédant l'année d'application de l'exonération.

En savoir plus sur l'exonération en faveur des économies d'énergie < |

Le dégrèvement d'office de taxe foncière

Si vous êtes âgé de plus de **65 ans** et de moins de **75 ans** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, et que votre **revenu fiscal de référence (RFR)** ne dépasse pas les limites de revenus fixées par l'**article 1417-I du Code général des impôts** , vous pouvez bénéficier d'un dégrèvement de **100 €** sur la taxe foncière de votre habitation principale.

Les personnes hébergées en **maison de retraite** peuvent aussi bénéficier de ce dégrèvement sous réserve que l'habitation principale qu'elles occupaient reste libre de toute occupation.

Vous n'avez aucune démarche particulière à effectuer car ce dégrèvement est effectué d'office par l'administration fiscale.

Le plafonnement de taxe foncière en fonction des revenus

Il existe un [mécanisme de plafonnement de la taxe foncière](#) sur la résidence principale en fonction du revenu. Pour y être

éligible, vos revenus ne doivent pas excéder les plafonds de revenus fixés par l'[article 1417-II du Code général des impôts](#).

Ce dispositif permet aux contribuables concernés de bénéficier d'un dégrèvement de leur cotisation de taxe foncière supérieure à 50 % de leurs revenus.

[Téléchargez le formulaire de demande de plafonnement de la taxe](#) < |

Le dégrèvement de taxe foncière applicable aux logements inoccupés

Il existe d'autres cas de dégrèvement de taxe foncière, notamment en cas de local inoccupé. Deux types de locaux sont concernés :

- les logements vides normalement destinés à la location,
- les locaux inexploités à usage industriel et commercial qui étaient occupés par le redevable de la taxe foncière.

Votre local doit être inoccupé pendant au moins **trois mois**.

Le dégrèvement est calculé mois à mois, du premier jour au dernier jour du mois de l'inexploitation.

Ce dégrèvement n'est pas accordé d'office. Vous devez en faire la demande au centre des Finances publiques où se situe votre bien concerné.

Cette demande doit être adressée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle les locaux ont été inoccupés pendant au moins trois mois.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- [Comment calculer votre impôt d'après le barème de l'impôt sur le revenu 2023 ?](#)
- [Que faire si vous avez des difficultés à payer vos impôts ?](#)
- [Rénovation énergétique : les aides auxquelles vous pouvez prétendre](#)

En savoir plus sur la taxe foncière

- [Taxe foncière sur les propriétés bâties](#) *sur service-public.fr*
- [Exonération et dégrèvement de la taxe foncière](#) *sur impots.gouv.fr*

Ce que dit la loi

- [Code général des impôts](#) :
 - [articles 1382 à 1382F](#) relatifs à l'exonération permanente
 - [article 1383](#) relatif à l'exonération de deux ans

<

- **article 1389** relatif au dégrèvement de taxe foncière pour un logement inoccupé
- Bulletin officiel des finances publiques :

<

- exonérations et dégrèvement d'office en faveur des personnes de condition modeste

Thématiques : [Impôts et fiscalité](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...