

Taxe foncière : Les déclarations H1/H2 comme base de calcul

SOMMAIRE

Préambule	2
Base de calcul des exonérations	2
Exonération générale de deux ans	2
Exonération de 15 ans en faveur des constructions neuves affectées à l'habitation principale	2
Les obligations déclaratives	2
La prise en charge des déclarations des investisseurs immobiliers d'Omnium Finance	2
Les formulaires H1/H2	3

Les déclarations H1 et H2 ont pour objet de recenser les constructions nouvelles et d'établir leur valeur locative cadastrale.

La valeur locative cadastrale est utilisée seule ou avec d'autres éléments pour la détermination de la base de chacun des impôts directs locaux.

L'évaluation des propriétés bâties est assurée par le centre des impôts foncier, avec le concours de la commission communale des impôts directs à laquelle participent des élus locaux et des contribuables.

Préambule

Ces deux déclarations sont identiques :

- Le formulaire H1 est utilisé pour les maisons individuelles (locaux à usage d'habitation ou professionnels).
- Le H2 pour les appartements (locaux à usage d'habitation ou professionnels).

Par local à usage professionnel, on entend un local utilisé pour l'exercice d'une profession libérale ou d'une profession salariée à domicile à l'exclusion des activités commerciales, artisanales et industrielles.

Base de calcul des exonérations

Les déclarations H1 et H2 servent de base de calcul à la taxe foncière et ouvrent droit aux exonérations.

Exonération générale de deux ans

Les constructions nouvelles bénéficient d'une exonération de taxe foncière d'une durée de deux ans. Cette exonération s'applique aux parts régionale, départementale, communale et intercommunale de la taxe foncière pour les locaux d'habitation, et aux seules parts régionale et départementale pour les autres locaux.

Toutefois, la commune peut décider pour la part qui lui revient :

- soit de supprimer cette exonération pour tous les locaux à usage d'habitation,
- soit de la limiter aux seuls logements financés au moyen de prêts conventionnés ou de prêts aidés par l'Etat pour un montant inférieur ou égal à 50% de leur coût ou de prêts à taux zéro.

Exonération de 15 ans en faveur des constructions neuves affectées à l'habitation principale

Les constructions neuves à usage locatif affectées à l'habitation principale sont exonérées de taxe foncière pendant une durée 15 ans lorsqu'elles sont financées à plus de 50% :

- au moyen de prêts locatifs aidés : PLA (PLS par exemple),
- au moyen d'un prêt accessions à la propriété : PAP.

Ces exonérations peuvent donc être partielles ou totales et ne s'appliquent jamais à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Qu'il bénéficie ou pas d'une exonération, le propriétaire reçoit tous les ans son avis d'imposition de taxe foncière.

Les obligations déclaratives

Les constructions nouvelles, changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties doivent être déclarés au centre des impôts foncier de la situation du bien dans les 90 jours de leur achèvement.

Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties.

La déclaration tardive entraîne une limitation de ces mêmes exonérations à la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle du dépôt hors délai.

En outre, **le défaut et le retard dans les formalités de déclaration** peuvent donner lieu à un **redressement** ainsi qu'à l'application de **pénalités fiscales**.

La prise en charge des déclarations des investisseurs Immobilier d'Omnium Finance

Pour simplifier les démarches administratives des investisseurs Immobilier et leur assurer une parfaite tranquillité d'esprit au moment de la livraison de leur bien, Omnium Finance prend en charge le remplissage de leur déclaration et l'envoi au centre des impôts foncier, dans le respect des obligations déclaratives.

Tous les investisseurs dont le bien est livré à partir du 1^{er} février 2006 bénéficient de ce service.

Pour faciliter la communication avec vos investisseurs et leur information, les dossiers de réservation des résidences lancées à compter à compter du 1/02/06 comportent un **mandat** pré-rempli, à faire signer à vos clients et à renvoyer avec le reste du dossier.

A noter :

Pendant la période de construction, certains centres des impôts fonciers adressent aux propriétaires un courrier pour **mise à jour des informations cadastrales** demandant la date d'achèvement prévue de la construction.

Cette date prévisionnelle est indiquée dans l'acte notarié de votre client; vous la retrouvez également sur Planet dans le tableau d'avancement de chantiers et prévisionnel des livraisons (onglet Immobilier > Vie des Programmes > Chantiers et Livraisons).

Invitez votre investisseur à remplir ce document car, sans retour de cette information, le centre des impôts foncier adresse régulièrement des courriers de relance accompagnés des formulaires de déclaration.

Ces courriers de relance ne sont pas à prendre en compte puisque la déclaration doit être faite dans les 90 jours qui suivent la livraison et qu'elle est effectuée par Omnium Finance.

Les formulaires H1/H2

Afin de vous familiariser avec ces formulaires, voici un exemplaire de l'un deux :

