

explications pour rédiger la page 3

Lorsque la réponse aux questions posées doit être inscrite dans une case, porter une croix dans la case correspondant au cas particulier.

Remarque importante

Ne pas oublier de porter dans la colonne 0 des cadres 4 et 5, l'indication des numéros de lots permettant d'identifier les divers éléments du local. Ces renseignements figurent dans l'état descriptif de division ou dans l'acte d'acquisition.

4 CONSISTANCE ET CONFORT DU LOGEMENT

Ce cadre concerne uniquement les **pièces et annexes d'un seul tenant** qui composent l'appartement ou le local professionnel.

Les **éléments extérieurs** à cette partie principale du local, tels que pièces indépendantes, chambres de service, garages, boxes, greniers, caves, terrasses, etc., **doivent dans tous les cas être exclus du cadre 4 pour être rangés dans le cadre 5**, même si ces éléments sont situés dans le même bâtiment que l'appartement ou le local professionnel dont ils dépendent.

Eu égard à leur destination normale, les chambres de service indépendantes, utilisées à d'autres fins (bureau, habitation principale d'un ménage, rangement, etc.) seront dans tous les cas déclarées sous la rubrique 51 - (A)

41 Consistance du logement

(A) **Pièces et annexes affectées exclusivement à l'habitation** (*les pièces et annexes utilisées à la fois pour l'habitation et pour la profession sont considérées comme affectées en totalité à usage professionnel - Voir ci-dessous rubrique 41 - (B)*)

Considérez comme pièce tout espace, partiellement ou entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir ou y prendre les repas.

Lignes 1 à 5 - Indiquez le nombre de pièces et d'annexes qui composent l'appartement en suivant les distinctions faites sur la déclaration. S'il y a lieu, rangez dans le groupe des pièces de réception les éléments de pur agrément, tels que jardins d'intérieur ou d'hiver, compris dans l'appartement.

Ligne 6 - Reportez sur cette ligne la surface totale, mesurée au sol ou plancher entre murs ou séparations, des pièces et annexes affectées exclusivement à l'habitation. Pour les locaux affectés entièrement à l'habitation, cette surface est égale à la surface totale, arrondie au mètre carré inférieur, de l'appartement.

ATTENTION : ce mode de détermination de la surface est différent de celui prévu par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété (Loi CARREZ).

(B) **Pièces et annexes à usage professionnel.**

Déclarez sous cette rubrique, non seulement les pièces et annexes affectées en totalité à un usage professionnel, mais également celles utilisées à la fois pour l'habitation et à usage professionnel (*ex. : salon d'un médecin utilisé comme salle d'attente*).

Ligne 2 - Indiquez la surface totale des pièces et annexes que vous avez énumérées au paragraphe (B) - 1 en faisant apparaître distinctement la superficie des pièces à usage mixte (habitation, profession).

Ligne 3 - Précisez le nombre des pièces (*salle d'attente, bureau, cabinet, salle d'archives, etc.*) affectées en totalité ou en partie à la profession, à l'exclusion des annexes.

42 Confort du logement.

Lignes 1 à 6 - Indiquez par une croix ou un chiffre les équipements existants.

Ligne 4 - Indiquez le nombre total de W.-C., y compris ceux installés dans une salle d'eau. Considérez comme receveurs de douches les baignoires sabots, les bacs mixtes lavage-douche.

Ligne 6 - L'expression chauffage englobe tous les modes de chauffage, individuels ou collectifs, nécessitant une installation d'ensemble fixe (*chauffage à eau chaude, à vapeur, à air chaud, au gaz, au mazout, par radiateurs, par convecteurs, par rayonnement, etc.*).

5 CONSISTANCE ET CONFORT DES ÉLÉMENTS BÂTIS FORMANT DÉPENDANCES

Énumérez dans ce cadre, sous la rubrique appropriée (*pièces indépendantes, chambres de service, garages, boxes, parkings privatifs, greniers, caves, terrasses, etc.*) en utilisant **une ligne pour chacun d'eux, tous les éléments** :

- qui sont **extérieurs** à l'appartement (ou au local professionnel), qu'ils soient ou non situés dans le même bâtiment que celui-ci ;
- ou qui, ne pouvant être rattachés à un appartement (ou à un local professionnel) sur la même propriété, présentent par eux-mêmes le caractère de dépendances.

51 Désignation et surface des éléments.

Col. 1 (A) Pièces indépendantes, chambres de service, etc.

Mentionnez, sous cette rubrique, les pièces habitables ou affectées à la profession et les salles d'eau non comprises à l'intérieur d'un appartement.

(B) Garages, boxes, parkings privatifs.

L'expression « parking privatif » désigne les emplacements individuels ayant fait l'objet de travaux appropriés (*nivellement, goudronnage, cimentage, etc.*) en vue du stationnement des véhicules automobiles et réservés à la jouissance exclusive d'un occupant déterminé.

(C) Greniers, caves, etc.

Énumérez ici tous les éléments ne rentrant pas dans les rubriques (A) (B) et (D).

(D) Terrasses, toitures-terrasses accessibles et éléments de pur agrément.

Portez, sous cette rubrique, les terrasses et toitures-terrasses accessibles ainsi que, s'il y a lieu, les éléments de pur agrément extérieurs à l'appartement (*piscine privée, jardin d'hiver, etc.*) dont l'occupant a la jouissance privative.

Col. 2 (bâtiment) et col. 3 (étage) : reportez-vous aux indications fournies pour la rédaction du cadre 1.

Col. 5 H ou P

Portez la lettre } H si l'élément est affecté **exclusivement** à l'habitation ;
P si l'élément est affecté **en totalité ou en partie** à usage professionnel.

52 Confort des éléments.

Col. 1 à 7 Indiquez par une croix ou un chiffre les équipements existants.

information des propriétaires

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES DES PROPRIÉTAIRES

Les constructions nouvelles, changements de consistance (additions de constructions, surélévations...) ou d'affectation des propriétés bâties doivent être déclarés au Centre des Impôts foncier de la situation du bien (voir adresse sur la première page) dans les 90 jours de leur achèvement. Cet achèvement est entendu au sens où le bien considéré peut être utilisé conformément à sa destination.

Rappel : le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties indiquées ci-dessous. De même, 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 la formalité de déclaration peuvent donner lieu à un redressement et à l'application d'amendes fiscales.

EXONÉRATIONS TEMPORAIRES DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

Exonération générale de deux ans : les constructions nouvelles affectées à l'habitation peuvent bénéficier d'une exonération totale de taxe foncière pendant deux ans, sous réserve que cette exonération n'ait pas été supprimée, pour la part qui leur revient, par les communes ou groupements de communes pour tous les logements ou pour les seuls logements ne bénéficiant pas de prêts aidés par l'État, de prêts conventionnés ou de l'avance remboursable ne portant pas intérêt (prêt à taux zéro).

Exonérations de longue durée en faveur des logements bénéficiant de prêts aidés par l'État : sous réserve des dispositions législatives en vigueur, les constructions nouvelles affectées à l'habitation principale et financées à l'aide de prêts aidés par l'État peuvent bénéficier, **sous certaines conditions**, d'exonérations temporaires de taxe foncière :

- de 20 ans pour les constructions de logements sociaux dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1^{er} janvier 2002, lorsqu'elles respectent certaines normes environnementales;
 - de 15 ans lorsqu'elles sont financées à titre prépondérant au moyen de prêts locatifs aidés (PLA) ;
 - de 10 ans lorsqu'elles ont été financées à titre prépondérant au moyen de prêts aidés pour l'accession à la propriété (PAP), octroyés avant le 1^{er} novembre 1995.
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas concernée par ces exonérations.

indications générales

- Cet imprimé concerne uniquement les **locaux d'habitation** ou à un **usage professionnel** – et leurs dépendances – situés dans un **immeuble collectif**, c'est-à-dire dans un immeuble aménagé pour recevoir au moins **deux occupants** (ou deux familles).

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.

- **Une déclaration doit être souscrite par local**, c'est-à-dire, pour chaque fraction d'immeuble normalement destinée, en raison de son agencement, à être utilisée par un **même occupant**.

En conséquence, si vous êtes **propriétaire** (ou usufruitier) de tout ou partie d'un **immeuble collectif**, vous devez souscrire une déclaration **modèle H2** :

- pour chaque **logement** (*appartement, studio, etc.*) ou chaque **local professionnel** (*bureau, etc.*) avec ou sans dépendances bâties ;
- pour les **éléments bâtis** servant de **dépendances** d'habitation ou à usage professionnel (*chambre de service, garage, box, parking privatif, grenier, cave, terrasse, etc.*) utilisés par un occupant qui ne dispose par ailleurs d'aucun logement ou local professionnel sur la même propriété.

Les locaux non occupés doivent être déclarés compte tenu de leur affectation normale (*habitation ou profession*).

En outre, une déclaration récapitulative **modèle R** devra être souscrite pour l'ensemble de l'immeuble :

- soit par le **propriétaire** unique (particulier ou société) ;
- soit par le **syndic**, pour les immeubles en copropriété.

CAS PARTICULIERS

1. **Local utilisé à la fois pour l'habitation (ou la profession) et à un autre usage (commerce, artisanat, etc.)**. Vous devez rédiger :

- une **déclaration modèle H2** pour la partie affectée exclusivement à l'habitation ou à la profession ;
- une **déclaration modèle CBD** pour le surplus.

2. **Société civile immobilière placée sous le régime de la transparence fiscale** (art. 1655 *ter* du Code général des Impôts) : la déclaration **modèle H2** doit être souscrite par le porteur de parts donnant droit à la jouissance du local.

explications pour rédiger la page 1

Lorsque la réponse aux questions posées doit être inscrite dans une case, porter une croix dans la case correspondant au cas particulier du local.

1 SITUATION DU LOCAL

COMMUNE : Pour Paris, Marseille et Lyon, indiquez, à la suite du nom de la commune, le numéro de l'arrondissement.

BÂTIMENT : Si la propriété comprend plusieurs bâtiments, mentionnez la lettre indicative ou le numéro attribué au bâtiment sur la déclaration **modèle R** (le cas échéant, consultez le syndic ou le représentant de la société).

ÉTAGE : Mentionnez, suivant le cas, le numéro de l'étage ou la mention SS (sous-sol), RC (rez-de-chaussée) ou E (entresol).

PORTE : Indiquez le numéro de l'appartement ; si celui-ci n'est pas numéroté, portez la lettre majuscule D (droite), G (gauche) ou F (face) suivant la situation du logement par rapport à la montée de l'escalier ou de l'ascenseur.

2 DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (ou de l'usufruitier)

CAS PARTICULIER

Locaux des services communs des immeubles en copropriété (*logement du concierge ou du gardien, bureau du syndic, etc.*) : lorsque ces locaux appartiennent à plusieurs copropriétaires, à défaut de dénomination sociale, portez sur la ligne 1 la mention : « les copropriétaires de l'immeuble n° de la rue ».

3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOCAL

- 30** **Date d'achèvement des travaux permettant une utilisation effective du bien :** une construction est considérée comme achevée dès qu'elle peut être affectée à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires à réaliser - peintures, papiers peints, revêtements de sols, etc.

- 33** **Renseignements concernant les logements bénéficiant de prêts aidés par l'État.**

Afin de faciliter la détermination de vos droits à exonération et dans le souci d'éviter des demandes de renseignements ultérieurs vous devez :

- préciser la nature du prêt aidé dont vous avez été bénéficiaire ;
- joindre pour les PLA et PAP copie de la décision favorable du Préfet ou de l'autorisation de maintien ou de transfert délivrée par le Préfet pour les constructions financées par un PAP et réalisées par un promoteur ;
- joindre une attestation délivrée par l'organisme de crédit ;
- préciser le prix de revient ou le prix d'acquisition du logement. Ce prix doit inclure également le prix du terrain ;
- joindre un certificat établi par l'administration chargée de l'équipement, constatant le respect des critères de qualité environnementale de la construction.