

# Vos questions, nos réponses

## QUEL EST LE CHAMP D'APPLICATION DE LA TEOM ?

Sont soumises à la TEOM toutes les propriétés imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

## LES LOGEMENTS VACANTS PEUVENT-ILS FAIRE L'OBJET D'UNE DÉCHARGE OU RÉDUCTION DE TEOM ?

Ces logements peuvent faire l'objet d'une décharge dans les conditions suivantes. Le propriétaire doit pour cela adresser une demande en bonne et due forme aux services fiscaux qui sont seuls habilités à rendre un avis (et non à la collectivité).

Voici les conditions à réunir pour en bénéficier :

Les conditions de vacances, précisées dans l'article 1389 du Code Général des Impôts, pour être exonéré de taxes foncières sur le bâti sont :

- La vacance doit être involontaire ;
- La vacance doit être supérieure à 3 mois ;
- La vacance affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location

En cas de vacance d'un immeuble d'une durée supérieure à 3 mois indépendante de la volonté du contribuable, une demande de dégrèvement peut être déposée au service des impôts des particuliers (SIP) pour ce qui concerne les locaux d'habitation ou au service des impôts des entreprises (SIE) pour les locaux commerciaux. Le contribuable doit joindre à l'appui de sa demande tous les justificatifs prouvant les diligences qu'il a accomplies pour mettre fin à la vacance et notamment que le logement est proposé à la location depuis plus de trois mois, qu'il est en état d'être loué et qu'il est proposé à un prix raisonnable compte tenu de l'état du marché immobilier

## QUEL TAUX DE TEOM SERA APPLIQUÉ SUR LES 13 COMMUNES DE LA RÉGION ST JEANNAISE ?

Ce taux n'est pas encore fixé et il sera voté avant le 15 avril 2021. Le taux applicable sur la Région Saint-Jeannaise se situera dans la fourchette suivante : de 13,50% et 14,96% qui correspond aux 3 taux en vigueur sur le territoire.

## DANS QUELS CAS PEUT-ON ÊTRE EXONÉRÉ DE LA TAXE ?

- Propriétés bénéficiant d'une exonération permanente de taxe foncière
- L'ensemble des locaux industriels
- Les locaux sans caractère industriel ou commercial pris en location par le service public et affectés à un service public
- Granges et bâtiments agricoles : les bâtiments qui servent aux exploitations rurales bénéficient d'une exonération permanente de taxe sur le foncier bâti et sont donc, par voie de conséquence, exonérés de la TEOM. Il en est de même lorsque ces bâtiments ne servent plus à une exploitation rurale et ne sont pas affectés à un autre usage. En revanche, si ces bâtiments sont utilisés pour l'habitation ou pour les besoins d'une activité autre qu'agricole, ils doivent être soumis à la taxe sur le foncier bâti et donc à la TEOM

• Un local industriel ou un bâtiment agricole peut-être assujéti à la TEOM en raison d'une erreur de classement. Dans ce cas le propriétaire doit présenter une demande de dégrèvement auprès du Centre des Impôts Fonciers de Saint-Marcellin.

• Les garages et emplacements de parking sont soumis à la Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie (TFPB) et donc à la TEOM même si leur utilisation n'entraîne généralement pas d'ordures ménagères.

• Les exonérations et dégrèvements accordés en matière de TFPB en faveur des personnes âgées et de condition modeste ne s'appliquent pas à la TEOM.

En cas de vacance d'un immeuble d'une durée supérieure à 3 mois indépendante de la volonté du contribuable, une demande de dégrèvement peut être déposée au service des impôts des particuliers (SIP) pour ce qui concerne les locaux d'habitation ou au service des impôts des entreprises (SIE) pour les locaux commerciaux. Le contribuable doit joindre à l'appui de sa demande tous les justificatifs prouvant les diligences qu'il a accomplies pour mettre fin à la vacance et notamment que le logement est proposé à la location depuis plus de trois mois, qu'il est en état d'être loué et qu'il est proposé à un prix raisonnable compte tenu de l'état du marché immobilier

## POURQUOI LA TAXE NE PREND-ELLE PAS EN COMPTE LE NOMBRE DE PERSONNES OU LA FRÉQUENCE DE COLLECTE ?

Effectivement, la taxe ne s'appuie pas sur la composition du foyer mais uniquement sur la valeur locative du logement. Par contre, la taxe ne recouvre pas uniquement la collecte des déchets ménagers mais également le traitement de ces déchets à Penol, le tri sélectif (points d'apports volontaires jaunes, verts et bleus) et l'accès aux 6 déchèteries du territoire (Saint-Jean de Bournay, Roybon, Viriville, Saint-Etienne de Saint-Geoirs, La Côte Saint-André et Nantoin).

A savoir, le financement par la TEOM est en vigueur dans environ 80 % des collectivités françaises, la redevance restant un mode de financement très minoritaire.

