ZFRR et ZFRR+ : exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)

DDFIP

L'exonération est accordée à une entreprise créée ou reprise entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029.

Présentation du dispositif

Les entreprises créées ou reprises, en zone France Ruralités Revitalisation (FRR) et en Zone France Ruralités Revitalisation (ZFRR+), peuvent bénéficier d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

ZFRR : pour les communes de moins de 30 000 habitants répondant à certains critères de densité et de revenu de la population.
ZFRR + : pour les territoires les plus vulnérables.

Conditions d'attribution

A qui s'adresse le dispositif ?

— Entreprises éligibles

L'entreprise créée ou reprise, à compter du 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 en ZFRR, doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale. L'entreprise créée ou reprise doit employer moins de 11 salariés.

Sont concernées les activités sédentaires. En revanche, lorsque l'activité est exercée hors zone FRR, même ponctuellement, l'exonération s'applique uniquement si l'entreprise réalise un CA hors zone FRR qui ne dépasse pas 25%. Dans ce cas, l'exonération est maintenue en proportion du CA réalisé en zone FRR.

L'exonération s'applique également aux extensions d'établissement réalisées entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2029 dans une ZFRR+.

— Critères d'éligibilité

L'entreprise doit être soumise à un régime réel d'imposition (Régime d'imposition applicable aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu qui dépassent les seuils du régime de la micro-entreprise (77 700 € pour les BNC et 188 700 € pour les BIC). Le régime réel peut être simplifié ou normal. Les entreprises soumises à un autre régime fiscal peuvent opter pour le régime réel d'imposition.

Pour les activités commerciales et artisanales, l'entreprise est soumise au régime réel d'imposition des résultats qui peut être normal ou simplifié. Pour les activités libérales, c'est le régime de la déclaration contrôlée qui s'applique.

Le siège social et l'ensemble de l'activité et des moyens d'exploitation doivent être implantés en ZFRR.

La direction effective de l'entreprise, l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation, humains et matériels, n'ont pas besoin d'être implantés dans la ZFRR + pour bénéficier de l'exonération. Le critère d'implantation exclusive n'est pas imposé.

L'exonération s'applique aux immeubles situés dans les ZFRR et ZFRR+ rattachés à un établissement qui bénéficie de l'exonération de CFE.

L'exonération de TFPB doit être décidée par une délibération de la commune ou de l'EPCI - Établissement Public de Coopération Intercommunale. Celle-ci est prise dans des conditions de délai différentes dans une ZFRR ou une ZFRR+.

ZFRR

Pour permettre aux entreprises de bénéficier de l'exonération de taxe foncière pour l'année 2025, les délais suivants s'appliquent :

- les communes entrées dans le nouveau zonage ZFRR le 1er juillet 2024 : la commune ou l'EPCI devait délibérer sur l'exonération de CFE dans les 90 jours suivant la publication de l'arrêté de classement des communes en ZFR (paru le 20 juin 2024). La commune avait donc jusqu'au 18 septembre 2024 pour décider de l'exonération de CFE,
- les communes qui étaient en Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) mais qui n'ont pas été reclassées en Zones France Ruralité Revitalisation (ZFRR) : la commune peut prendre une délibération prévoyant l'exonération de CFE dans les 40 jours suivant la loi de finances du 14 février 2025, c'est-à-dire jusqu'au 26 mars 2025.

Sur délibération des communes et EPCI concernés, une exonération de TFPB peut être accordée en faveur des hôtels, des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes.

ZFRR+
La commune ou EPCI classé en ZFRR + qui décide d'une exonération de CFE à compter du 1er janvier 2025 doit prendre une délibération dans les 90 jours suivant la publication de l'arrêté de classement des communes en ZFRR +.

— Quelles sont les communes classées en ZFRR et ZFRR+ ?

ZFRR : communes de moins de 30 000 habitants situées dans un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), dans un département ou un bassin de vie (petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants (commerce, enseignement, santé, transport). Ces communes répondent à certains critères de densité et de revenus de la population.
Liste des communes classées en ZFRR.

La plupart des communes classées en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) intègre le nouveau zonage (FRR).

Néanmoins, certaines communes implantées dans les anciennes Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) n'ont pas été reclassées en Zones France Ruralité Revitalisation (ZFRR). Elles bénéficient également des exonérations fiscales applicables aux ZFRR à partir du 1er juillet 2024 et jusqu'au 31 décembre 2027. On parle de communes « bénéficiaires du zonage ZFRR ».

Pour vérifier si une commune se situe dans une zone ZFRR ou est «bénéficiaire du zonage ZFRR» en 2025, un

simulateur est disponible.

ZFRR+ : communes rurales classées dans une ZFRR et membres d'un EPCI ou d'un bassin de vie confronté sur une période d'au moins 10 ans, à des difficultés particulières. Celles-ci sont évaluées en fonction du revenu, de la population et de l'emploi dans les EPCI ou bassins de vie.
Ce classement s'applique à compter du 1er janvier 2025.
L'arrêté qui fixe le classement des communes en ZFRR + n'a pas encore été publié.

A noter

Les communes classées en Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) mais qui n'ont pas été reclassées en Zones France Ruralité Revitalisation (ZFRR) peuvent bénéficier des avantages fiscaux du dispositif des ZFRR jusqu'au 31 décembre 2027.

Montant de l'aide

De quel type d'aide s'agit-il ?

L'exonération de TFPB s'applique pendant 5 ans, de la manière suivante :

- les 5 premières années, l'exonération est totale,
- la 6ème année, l'abattement est de 75% de la base d'imposition de la TFPB,
- la 7ème année, l'abattement est de 50% de la base d'imposition de la TFPB,
- la 8ème année, l'abattement est de 25% de la base d'imposition de la TFPB.

Elle commence à compter du 1er janvier de l'année qui suit le rattachement de l'immeuble à une activité remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération.

Informations pratiques

Quelle démarche à suivre ?

— Auprès de quel organisme

Pour bénéficier de cette exonération, l'entreprise doit déclarer les éléments d'identification des immeubles au centre des impôts fonciers du lieu de situation de l'immeuble avant le 1er janvier de l'année de l'exonération et sur un modèle établi par l'administration, les éléments d'identification des immeubles.

Les propriétaires de locaux situés dans une commune entrée dans le nouveau zonage ZFRR depuis le 1er juillet 2024 ont jusqu'au 5 mai 2025 pour déclarer les éléments d'identification des immeubles.

L'entreprise ne peut pas cumuler l'exonération de TFPB avec celle des régimes des quartiers prioritaires de de la ville (QPV) ou des jeunes entreprises innovantes (JEI), des bassins d'emplois à dynamiser (BUD), etc.....

Critères complémentaires

- Effectif de moins de 11 salariés.
- Données supplémentaires
  - Aides soumises au règlement
    - Règle de minimis n°2023/2831

Organisme

DDFIP
Direction Départementale des Finances Publiques

- **Accès aux contacts locaux**
  Web : lannuaire.service-public.fr/...

Liens

- Annexe I : Communes classées en Zone France Ruralités Revitalisation
- Annexe II : Communes bénéficiant des effets du classement en Zone France Ruralités Revitalisation.

Source et références légales

Références légales

Arrêté du 19 juin 2024 constatant le classement de communes en zone France ruralités revitalisation.

Article 1383 K, création LOI n°2023-1322 du 29 décembre 2023 - art. 73.

Article 1383 K, modifié par la loi n°2025-127 du 14 février 2025 - art. 99.

Arrêté du 14 avril 2025 modifiant l'arrêté du 19 juin 2024 constatant le classement de communes en zone France ruralités revitalisation.