

Dernière mise à jour le 09 février 2024

Entreprises en zone franche urbaine (ZFU)

Afin de favoriser le développement économique de certaines zones classées "ZFU-TE" (zones franches urbaines - territoires entrepreneurs), le CGI prévoit des exonérations fiscales d'impôt sur les bénéfices et certains impôts locaux pour les entreprises qui s'y installent et y embauchent une main-d'oeuvre locale. La loi de finances pour 2025 a prorogé le dispositif ZFU-TE jusqu'au 31 décembre 2025.

Sommaire

- Tableau de synthèse 3 générations ZFU

Entreprises implantées en Zone Franche Urbaine (ZFU)	
Durée du dispositif	Régime applicable entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2025
Exonérations	Exonération totale d'impôt sur les bénéfices pendant 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2015 si l'entreprise était déjà implantée dans la ZFU lors de la création de celle-ci ou du début de l'activité dans le cas contraire ; puis abattement dégressif de : • 60% pour les bénéfices réalisés pendant la 6^{ème} année • 40% pour les bénéfices réalisés pendant la 7^{ème} année • 20% pour les bénéfices réalisés pendant la 8^{ème} année. Cette 3^{ème} génération d'exonération ZFU ne bénéficie pas en revanche d'exonération de CFE, et de taxe foncière sur les propriétés bâties comme pour la première génération ZFU (activités créées entre 2006 et 2011) et la seconde génération ZFU (activités créées entre 2012 et 2014). A compter du 1^{er} janvier 2016, les créations n'ouvrent droit à l'exonération que si elles interviennent dans une ZFU-TE située sur un territoire où a été signé un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi 2014-173 du 21 février 2014.
Encadrement des exonérations	Pour les entreprises créées à compter de 2015, l'exonération de bénéfices est subordonnée au respect d'un plafond : le montant du bénéfice exonéré ne doit pas dépasser 50.000€. Le montant peut être majoré de 5.000€ par nouveau salarié embauché domicilié dans une zone urbaine sensible ou dans une ZFU et employé à plein temps pendant au moins 6 mois. Ces aides sont également soumises à l'encadrement communautaire "de minimis".
Nouvelle condition pour bénéficier d'une exonération d'impôt	Pour les entreprises qui créent une activité à compter du 1/01/2015, l'exonération d'impôt sur les bénéfices n'est plus conditionnée au bénéfice d'exonération de cotisations sociales mais à une clause d'emploi géographiquement déterminé. L'une des 2 conditions suivantes doit être respectée : • au moins 50% des salariés en CDI ou en CDD d'au moins 12 mois résident dans une ZFU-TE ou un QPV (quartier prioritaire de la ville) de l'unité urbaine dans laquelle est située la ZFU-TE. • au moins 50% des salariés embauchés à compter du 1^{er} janvier 2015 en CDI ou en CDD d'au moins 12 mois depuis l'implantation de l'entreprise résident dans une ZFU-TE ou un QPV (quartier prioritaire de la ville) de l'unité urbaine dans laquelle est située la ZFU-TE. Le respect de l'une de ces deux conditions n'est apprécié qu'à partir du 2nd salarié employé ou embauché.

Champ d'application	L'exonération est réservée aux PME : • Qui emploient au plus 50 salariés au maximum • Qui réalisent un chiffre d'affaires ou un total de bilan inférieur à 10 millions € • Leur capital ne doit pas être détenu à plus de 25% par des sociétés dont le CA excède 50 millions € ou dont le total du bilan excède 43 millions € et dont l'effectif excède 250 salariés.
Activités	• Activités industrielles commerciales, artisanales ou libérales • Exclusion des activités suivantes : construction automobile, construction navale, sidérurgie, transport routier, crédit-bail mobilier, location d'immeubles non professionnel, agriculture, construction-vente, fabrication de fibres textiles.
Indépendance juridique	Leur capital ou leurs droits de vote ne doivent pas être détenus directement ou indirectement à 25% ou plus, par une ou plusieurs entreprises de plus 250 salariés et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 50M€ ou le total bilan supérieur à 43M€

La loi de finances pour 2024 a prorogé le dispositif ZFU-TE jusqu'au 31 décembre 2024.

Tableau de synthèse 3 générations ZFU

Extrait BOFiP, BOI-ANNN-000160-20200103

		Exonération d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés (CGI, art. 44 octies A)		Exonération de cotisation foncière des entreprises (ou de taxe professionnelle) (CGI, art. 1466 A, I sexies) ⁽³⁾	Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (CGI, art. 1383 C bis)	Encadrement communautaire « de minimis » ⁽⁶⁾
		- Exonération totale de 5 ans suivie d'une exonération partielle de 3 ans ⁽¹⁾ ou 9 ans ⁽²⁾ - Plafond de bénéfice exonéré de 50 000 € ⁽¹⁾ ou 100 000 € ⁽²⁾ majoré le cas échéant de 5 000 €	Exonération fiscale subordonnée à l'exonération sociale ⁽⁴⁾	- Exonération totale de 5 ans - Exonération partielle de 3 ans pour les entreprises d'au moins 5 salariés et de 9 ans pour les entreprises de moins de 5 salariés - Plafond en base ⁽⁵⁾	Exonération totale de 5 ans	
Activités déjà implantées au 1 ^{er} janvier 2006	ZFU-TE 1	Les entreprises implantées dans les ZFU-TE 1 et 2 au 1 ^{er} janvier 2006 sont régies par les dispositions de l' article 44 octies du CGI				
	ZFU-TE 2					
	ZFU-TE 3	oui	non	oui	oui	oui

Activités créées entre le 1 ^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2011	ZFU-TE 1	oui ⁽⁷⁾	non	oui	oui	non
	ZFU-TE 2					
	ZFU-TE 3					
Activités créées en ZFU-TE à compter du 1 ^{er} janvier 2012 jusqu'au 31 décembre 2014	ZFU-TE 1	oui	oui	oui	oui	oui
	ZFU-TE 2					
	ZFU-TE 3					
Activités créées en ZFU-TE à compter du 1 ^{er} janvier 2015 jusqu'au 31 décembre 2020	ZFU-TE 1	oui	non	non	non	oui
	ZFU-TE 2					
	ZFU-TE 3					

(1) Pour les activités créées en ZFU-TE à partir du 1^{er} janvier 2015.

(2) Pour les activités créées en ZFU-TE jusqu'au 31 décembre 2014.

(3) Les entreprises exonérées de CFE peuvent demander à être exonérées de CVAE ([CGI, art. 1586 nonies](#)).

(4) Les entreprises créées dans les ZFU-TE entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2011 et entre le 1^{er} janvier 2015 et 31 décembre 2020 ne sont pas soumises à cette condition.

(5) Plafond de base défini au [§ 60 du BOI-IF-CFE-10-30-50](#).

(6) Comme pour les activités déjà existantes au 1^{er} janvier 2006 dans les ZFU-TE 3, l'encadrement communautaire « de minimis » s'applique, dans les trois générations de ZFU-TE, aux exonérations d'IR/IS pour les activités créées entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2020 et aux exonérations de CFE et de TFPB prenant effet à compter de 2013.

(7) Les entreprises créées entre le 1^{er} janvier et le 2 avril 2006 inclus pouvaient choisir de se placer sous le régime de l'article 44 octies du CGI ou sous le régime de l'article 44 octies A du CGI.