

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-145-20150521

Date de publication : 21/05/2015

Date de fin de publication : 08/06/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonération temporaire de longue durée des logements acquis par un établissement public foncier dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées déclarée d'intérêt national (CGI, art. 1384 E)

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 14.5 : Exonération temporaire de longue durée des logements acquis par un établissement public foncier dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées déclarée d'intérêt national (CGI, art. 1384 E)

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération

A. Locaux destinés au logement

B. Locaux acquis par un EPF

C. Locaux faisant l'objet d'une ORCOD d'intérêt national

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Portée de l'exonération

B. Durée de l'exonération

C. Remise en cause de l'exonération

III. Faculté pour les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre de supprimer l'exonération

A. Nécessité d'une délibération

B. Portée de la délibération

C. Durée de la délibération

IV. Articulation avec l'exonération en faveur des logements sociaux à usage locatif acquis avec une aide financière publique

V. Obligations déclaratives et sanctions

1

En application des dispositions de l'article 1384 E du code général des impôts (CGI), les logements acquis par un établissement public foncier (EPF) dans le cadre des opérations de requalification des

copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national mentionnées au titre IV du livre VII du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition.

10

Toutefois, les collectivités territoriales et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent délibérer afin de supprimer cette exonération, chacun pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui lui revient.

I. Champ d'application de l'exonération

20

Sont exonérés au titre de l'[article 1384 E du CGI](#), les logements acquis par un EPF dans le cadre d'une ORCOD d'intérêt national.

A. Locaux destinés au logement

30

Seuls les locaux destinés au logement, c'est-à-dire les locaux affectés à l'habitation et utilisés à des fins personnelles ou familiales, entrent dans le champ d'application de l'exonération. Les logements peuvent être individuels ou collectifs.

40

Concernant les locaux à usage mixte (habitation et professionnel), seule la partie du local affectée à l'habitation peut bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Concernant les dépendances, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique au logement, y compris les éléments bâtis formant dépendances tels les caves, garages et parties communes.

B. Locaux acquis par un EPF

50

Bénéficient de l'exonération, les locaux au titre desquels un EPF devient redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties au 1er janvier de l'année à la suite d'une mutation de propriété ([CGI, art. 1402](#)), que l'EPF en soit redevable en tant que propriétaire ou titulaire d'un droit réel ([BOI-IF-TFB-10-20](#)).

60

L'[article 1384 E du CGI](#) ne vise que les logements acquis, ce qui exclut donc les logements qui font l'objet d'une :

- construction : édification d'un bâtiment pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti ([BOI-IF-TFB-10-60-10](#) au I-B § 40) ;

- reconstructions : démolition totale ou partielle d'un immeuble existant et l'édification d'une nouvelle construction ([BOI-IF-TFB-10-60-10 au I-C § 50](#)) ;

- additions de constructions : agrandissement, en surface ou en volume, d'une propriété bâtie préexistante ([BOI-IF-10-60-10 au I-D § 110 et suivants](#)).

70

L'exonération prévue à l'[article 1384 E du CGI](#) s'applique aussi bien aux EPF nationaux ([Code de l'urbanisme\(C.urb\)](#), [art. L. 321-1](#)) qu'aux EPF locaux ([C. urb](#), [art. L. 324-1](#)).

C. Locaux faisant l'objet d'une ORCOD d'intérêt national

80

Les logements doivent faire l'objet d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) déclarée d'intérêt national.

Les ORCOD sont un ensemble d'actions mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le domaine immobilier et foncier, sur un périmètre défini, en application des [articles L. 741-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#). Elles visent à lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

90

Lorsque l'ORCOD présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite des investissements lourds, elle est déclarée d'intérêt national par un décret en Conseil d'Etat qui définit son périmètre après avis du représentant de l'Etat dans la région et consultation des communes et le cas échéant des EPCI compétents en matière d'habitat ([CCH, art. L. 741-2](#)).

II. Modalités d'application de l'exonération

A. Portée de l'exonération

100

L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à la propriété ou fraction de propriété qui remplit les conditions pour être exonérée.

110

L'exonération de la part communale de taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'[article 1384 E du CGI](#) emporte celle des taxes additionnelles à cette taxe perçues au profit :

- des établissements publics fonciers locaux mentionnés à l'[article L.324-1 du C.urb](#) ou de l'office foncier de Corse ([CGI, art.1607 bis](#)) ;

- des établissements publics fonciers d'Etat visés à l'[article L. 321-1 du C.urb \(CGI, art. 1607 ter\)](#) ;

- de certains établissements publics particuliers : établissement public d'aménagement en Guyane ([CGI, art. 1609 B](#)), agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe ([CGI, art.1609 C](#)) et en Martinique ([CGI, art.1609 D](#)), Société du Grand Paris ([CGI, art. 1609 G](#)) ;

- des EPCI sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres ;

- des communes ou des EPCI à fiscalité propre ayant institué la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ([CGI, art. 1530 bis](#)).

120

En revanche, l'exonération prévue à l'[article 1384 E du CGI](#), n'est pas prise en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères prévue à l'[article 1522 du CGI](#).

B. Durée de l'exonération

130

La durée de l'exonération est de 15 ans à compter de l'année qui suit celle d'acquisition des logements par l'EPF.

C. Remise en cause de l'exonération

140

L'exonération cesse à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les conditions cessent d'être remplies. Cette fin a un caractère définitif si les logements cessent d'exister ou si l'EPF n'est plus le redevable légal de la taxe (en cas de cession notamment).

Dans les autres cas, l'exonération peut être à nouveau appliquée, mais uniquement pour la période restant à courir.

Exemple : dans le cadre d'une ORCOD d'intérêt national, un EPF acquiert trois immeubles (A, B et C), le 15 septembre N.

L'immeuble A fait l'objet de travaux de rénovation de N+3 à N+7, puis est cédé en N+10.

L'immeuble B fait l'objet de travaux de rénovation de N+1 à N+3 puis est loué à une entreprise qui l'affecte à un usage commercial entre N+4 et N+9. De N+10 à N+15, il est loué à usage d'habitation.

L'immeuble C est démoli en décembre de N et reconstruit entre N+5 et N+7 pour être loué, à partir de N+8, à usage d'habitation.

L'immeuble A est exonéré de TFPB de N+1 à N+10. Dès lors qu'il n'est plus la propriété de l'EPF à compter de N+11, il redevient imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties,

L'immeuble B est exonéré de N+1 à N+3. Il redevient imposable de N+4 à N+9 puisqu'il n'est plus affecté à l'habitation. Il est à nouveau exonéré pour la période restant à courir, c'est-à-dire de N+10 à N+15, dès lors qu'il retrouve son affectation initiale. Il sera imposable définitivement à

compter de N+16.

L'immeuble C étant démoli dès N, l'exonération prévue à l'[article 1384 E du CGI](#) ne sera pas applicable. Cependant, il pourra, à compter de N+8 bénéficier de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles prévue à l'[article 1383 du CGI](#).

III. Faculté pour les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre de supprimer l'exonération

A. Nécessité d'une délibération

150

Les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre ne souhaitant pas appliquer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'[article 1384 E du CGI](#) peuvent délibérer pour la supprimer.

Cette délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'[article 1639 A bis du CGI](#), c'est-à-dire avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

B. Portée de la délibération

160

La délibération est prise par chaque commune, EPCI à fiscalité propre ou département pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui lui revient.

Elle est de portée générale et ne peut être limitée à certaines ORCOD ou à certains logements.

C. Durée de la délibération

170

La délibération est prise pour une durée indéterminée. Elle demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée ou modifiée.

Elle s'applique aux logements acquis après le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle la délibération est prise. Les logements acquis antérieurement continuent à bénéficier de l'exonération pour la durée restant à courir.

Si la délibération supprimant l'exonération est rapportée, les logements bénéficient de l'exonération, quelle que soit leur date d'acquisition, pour la durée restant à courir.

IV. Articulation avec l'exonération en faveur des logements sociaux à usage locatif acquis avec une aide financière publique

180

Le premier alinéa de l'[article 1384 C du CGI](#) exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'État en application des 3° et 5° de l'[article L. 351-2 du CCH](#) pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition ([BOI-IF-TFB-10-120-10](#)).

Lorsque les logements acquis par un EPF dans le cadre d'une ORCOD peuvent également bénéficier de l'exonération prévue au premier alinéa du [article 1384 C du CGI](#), celle-ci prime.

V. Obligations déclaratives et sanctions

190

Pour bénéficier de l'exonération, l'EPF doit adresser une déclaration sur papier libre au service des impôts du lieu de situation du bien avant le 1er janvier de la première année d'application de l'exonération.

Outre qu'elle doit comporter tous les éléments permettant d'identifier les logements ou immeubles concernés, elle doit être accompagnée d'une copie du décret en Conseil d'Etat déclarant l'ORCOD d'intérêt national et définissant son périmètre, ainsi que de l'annexe cartographique permettant de situer les immeubles concernés par l'ORCOD.