

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-50-20-20-30-06/07/2016

Date de publication : 06/07/2016

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Dégrèvement en faveur de certains propriétaires de logements sociaux - Travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391 E)

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 5 : Recouvrement - Contrôle - Contentieux

Chapitre 2 : Dégrèvements spéciaux

Section 2 : Dégrèvements en faveur de certains propriétaires de logements sociaux

Sous-section 3 : Dépenses de travaux d'économie d'énergie

Sommaire :

I. Champ d'application du dégrèvement

A. Les immeubles concernés

1. Immeubles affectés à l'habitation

2. Immeubles appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et assimilé

B. Les dépenses concernées

1. Travaux de rénovation ayant pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluide

2. Travaux portant sur des locaux mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies du CGI

II. Modalités de calcul et d'imputation du dégrèvement

A. Modalités de calcul

1. Généralités

2. Précisions s'agissant des sommes versées à titre de paiement partiel

B. Modalités d'imputation

III. Procédure de dégrèvement

1

En application de l'article 1391 E du code général des impôts (CGI), un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties peut être accordé à certains propriétaires de logements sociaux à raison des dépenses de rénovation correspondant à des travaux d'économie d'énergie et de fluides éligibles au taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en application du 1° du 1 du IV de l'article 278 sexies du CGI.

I. Champ d'application du dégrèvement

Les conditions d'octroi du dégrèvement sont relatives aux immeubles et aux dépenses concernés.

A. Les immeubles concernés

10

Les immeubles doivent satisfaire cumulativement aux deux conditions suivantes :

- être affectés à l'habitation ;
- appartenir à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à un organisme assimilé.

1. Immeubles affectés à l'habitation

20

Seuls les immeubles affectés à l'habitation sont concernés par le dégrèvement.

Lorsqu'un immeuble affecté à l'habitation comporte quelques locaux à usage professionnel, le dégrèvement est limité aux parties de l'immeuble affectées à l'habitation (cf. [II-A-1 § 80](#)).

2. Immeubles appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et assimilé

30

Sont concernés par le dégrèvement, les immeubles d'habitation appartenant à :

- un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'[article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) ;
- une société d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements ;
- un organisme mentionné à l'[article L. 365-1 du CCH](#).

Pour plus de précisions sur ces organismes, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-50-20-20-10 du I-A-1 au I-A-4 § 10 à 40](#).

B. Les dépenses concernées

40

Sont prises en compte dans l'assiette du dégrèvement, les dépenses de rénovation éligibles au taux réduit de TVA en application du 1° du 1 du IV de l'[article 278 sexies du CGI](#) payées au cours de l'année précédente.

1. Travaux de rénovation ayant pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluide

50

Les dépenses concernées sont celles correspondant à des travaux de rénovation ayant directement pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides ayant ouvert droit au taux réduit de TVA en application du 1° du 1 du IV de l'article 278 sexies du CGI.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 du I-C-2 au I-C-2-a § 73 à 74](#).

Remarque 1 : Si le IV de l'article 278 sexies du CGI soumet les livraisons à soi-même de travaux économie d'énergie portant sur des logements locatifs sociaux au taux réduit de 5,5% de la TVA, le même taux réduit peut être obtenu pour les mêmes travaux sur les mêmes logements en facturation directe en application de l'article 278-0 bis A du CGI. Ainsi, pour ces travaux, le recours au dispositif de la livraison à soi-même prévue au IV de l'article 278 sexies du CGI n'est pas obligatoire (cf [BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 § 10](#)). Son absence ne fait dès lors pas obstacle à la prise en compte des dépenses concernées dans le calcul du dégrèvement prévu à l'article 1391 E du CGI.

Remarque 2 : Le taux de TVA de 5,5% peut être appliqué uniquement au moment de la réalisation de la livraison à soi-même lorsque l'opérateur réalise des opérations taxables à des taux différents. Par exemple, lorsqu'un opérateur réalise des travaux dont certains sont éligibles au taux de TVA de 5,5% en application de l'article 278-0 bis A du CGI et des travaux taxables au taux normal en facturation directe mais éligibles au taux de TVA de 5,5% par l'intermédiaire de la livraison à soi-même prévue au VI de l'article 278 sexies du CGI, il pourra se faire délivrer une facture comprenant l'ensemble des travaux taxés au taux normal de la TVA et appliquer le taux réduit correspondant aux travaux éligibles lors de la réalisation de la livraison à soi-même ([BOI-TAV-IMM-20-10-20-10 au II-B § 330](#)). Dans ce cas, l'absence de taux réduit sur la facture d'ensemble ne fait pas obstacle à la prise en compte des dépenses éligibles au taux réduit en application du 1° du 1 du IV de l'article 278 sexies du CGI dans le calcul du dégrèvement prévu à l'article 1391 E du CGI.

Sous réserve qu'ils soient éligibles au taux réduit de TVA, les travaux induits indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie eux-mêmes éligibles à ce taux réduit, ouvrent droit au dégrèvement. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 au I-C-2 § 73](#) ainsi qu'au [BOI-TVA-LIQ-30-20-95 au III § 50 à 90](#).

2. Travaux portant sur des locaux mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies du CGI

60

Entrent dans l'assiette du dégrèvement les travaux portant sur :

- les logements locatifs sociaux ou logements-foyers locatifs sociaux qui ont fait l'objet d'une convention conclue entre le représentant de l'État dans le département et le bailleur ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) prévue aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH ;
- les logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret (CCH, art. R. 331-76-5-1), d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département ;
- les logements appartenant aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'État dans le département et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du CCH ;
- les locaux appartenant aux établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF), agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, de même pour la seule partie des locaux dédiée à l'hébergement s'agissant des

établissements mentionnés au 2° du I du même article L. 312-1 du CASF, lorsqu'ils hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes handicapées, ou des personnes âgées remplissant les critères d'éligibilité au prêt prévu à l'article R. 331-1 du CCH, et que ces locaux font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'État dans le département.

Remarque : La condition d'appartenance à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à un organisme assimilé conduit à exclure les travaux portant sur les logements mentionnés aux 6 ,7 et 7 bis du I de l'article 278 sexies du CGI.

II. Modalités de calcul et d'imputation du dégrèvement

A. Modalités de calcul

1. Généralités

70

Le dégrèvement est égal au quart du montant des dépenses éligibles, payées au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière sur les propriétés bâties est due et minorées des subventions perçues.

Le montant des dépenses éligibles s'entend du montant hors taxe auquel on applique un taux réduit de TVA de 5,5 %.

Les subventions perçues sont celles qui ont été effectivement encaissées au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, c'est à dire .au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière sur les propriétés bâties est due.

Ces subventions sont notamment celles versées par les collectivités territoriales, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) ou du Fonds européen de développement régional (FEDER).

Lorsque les subventions servent à financer une opération de rénovation globale, seule la fraction afférente aux travaux éligibles au dégrèvement - déterminée au prorata du coût des travaux éligibles dans le coût total des travaux – doit être déduite du montant des dépenses éligibles au dégrèvement.

Remarque : La déduction des subventions s'applique à compter des impositions dues au titre de 2015.

80

Lorsqu'un immeuble affecté à l'habitation comporte des locaux non affectés à l'habitation ou des logements dont les travaux ne sont pas éligibles au dégrèvement, seule la fraction des dépenses correspondant aux travaux portant sur les logements éligibles est déductible.

Cette fraction est calculée au prorata des millièmes des logements éligibles dans la surface totale de l'immeuble (cf. exemple au II-B § 110).

2. Précisions s'agissant des sommes versées à titre de paiement partiel

90

Les dépenses à imputer sont celles effectivement payées par le redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties à l'entreprise qui a réalisé les travaux.

Toute somme versée à titre de paiement partiel de la facture (facture intermédiaire ou facture définitive) constitue une dépense payée au sens de l'[article 1391 E du CGI](#), dès lors que ces sommes correspondent à des travaux d'économie d'énergie réellement effectués.

Ainsi, un acompte versé à titre de paiement partiel par un organisme d'habitations à loyer modéré pour l'exécution d'un marché de travaux d'économie d'énergie visé à l'[article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation](#), et venant en déduction du paiement total de ce marché, a le caractère d'une dépense payée à raison de tels travaux au sens de l'[article 1391 E du CGI](#) ([CE, arrêt du 2 juillet 2014, n° 368070, 8e et 3e s-s, Min.c./office public de l'habitat Grand Lyon Habitat, ECLI:FR:CESSR:2014:368070.20140702](#)).

Plus généralement, toute somme versée par un organisme d'habitations à loyer modéré pour l'exécution d'un marché de travaux d'économie d'énergie visé à l'[article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation](#), et venant en déduction du montant total de ce marché, a le caractère d'une dépense payée à raison de tels travaux au sens de l'[article 1391 E du CGI](#), que cette somme ne solde qu'une fraction de la facture ou qu'elle en constitue le règlement intégral ([CE, arrêt du 23 octobre 2015, n° 381916, 8e s-s, Société immobilière du logement de l'Eure, Siloge, ECLI:FR:CESJS:2015:381916.20151023](#)).

Le versement d'une somme lors de l'acceptation du devis ne peut être considéré comme le paiement d'une facture, à moins qu'il ne s'impute sur le montant de celle-ci. Dans cette hypothèse, la somme versée constitue un paiement partiel l'année de son imputation sur la facture de travaux et est, à ce titre, prise en compte dans l'assiette du dégrèvement.

Dans tous les cas, la demande de dégrèvement doit être accompagnée des documents établis par l'entreprise (factures intermédiaires, notamment) faisant apparaître la date des différents paiements.

Exemple : Toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, pour une somme payée en N à titre d'acompte sur une facture émise en novembre N et dont le solde est payé en février N+1, le redevable sera en droit de prétendre au dégrèvement :

- du quart de l'acompte payé en N au titre de l'imposition due en N+1,
- du quart du solde payé en N+1 au titre de l'imposition due en N+2.

Remarque : Les dispositions prévues au [§ 90](#) s'appliquent à compter des impositions dues au titre de 2015 .

B. Modalités d'imputation

100

Les modalités d'imputation sont identiques à celles prévues pour le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu à l'[article 1391 C du CGI](#).

Pour plus de précisions sur ces modalités, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-50-20-20-10 au II-B § 100 à 140](#).

110

Exemple : Soit une société anonyme d'habitation à loyer modéré (HLM) qui possède deux immeubles A et B relevant du même service des impôts qui assure la gestion de la taxe foncière de l'immeuble concerné.

Les cotisations mises à la charge de la SA de HLM, au titre de l'année N, s'élèvent pour l'immeuble A à 5 000 € (dont 3 400 € pour les parts communale et départementale majorées des frais de gestion mais sans prise en compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et pour l'immeuble B à 12 000 € (dont 10 500 € pour les parts communale et départementale majorées des frais de gestion mais sans prise en compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

La SA de HLM a fait réaliser des travaux d'économie d'énergie dans l'immeuble A pour un montant de 24 000 € (facture du 16 juin N-1; paiement définitif le 18 juin N-1).

L'immeuble A comporte des logements intermédiaires non mentionnés aux 2 à 8 du I de l'[article 278 sexies du CGI](#). Ces logements représentent 20 % des millièmes de l'immeuble.

La SA de HLM pourra obtenir une déduction de 4 800 € au titre de N (soit $24000 \text{ €} \times 0,25 \times 0,80$).

La SA de HLM pourra obtenir une déduction de 3 400 € sur la cotisation mise à sa charge pour l'immeuble A ; le solde de 1 400 € pourra être imputé sur la cotisation de 10 500 € mise à sa charge pour l'immeuble B, celui-ci relevant du même service des impôts gestionnaire que l'immeuble A.

III. Procédure de dégrèvement

120

La procédure est identique à celle prévue pour le dispositif de dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu à l'[article 1391 C du CGI](#).

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-50-20-20-10](#) au III § 160 à 190.