RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-60-10/01/2019
Date de publication : 10/01/2019
Date de fin de publication : 30/03/2021

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Abattements spéciaux - Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés bâties
Titre 2 : Base d'imposition
Chapitre 3 : Abattements spéciaux
Section 6 : Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

Sommaire :

I. Champ d'application de l'abattement
A. Logements affectés à l'habitation principale
B. Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)
II. Modalités d'application de l'abattement
A. Nécessité d'une délibération
1. Autorités compétentes pour prendre la délibération
2. Portée et contenu de la délibération
3. Date et durée de validité de la délibération
B. Portée de l'abattement
C. Durée
D. Articulation de l'abattement avec les autres dispositifs d'exonération
1. Articulation avec les exonérations de longue durée en faveur du logement social
2. Articulation avec les exonérations des constructions nouvelles et assimilées
3. Articulation avec les abattements des logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
E. Remise en cause
III. Obligations déclaratives

1

L'article 1388 octies du code général des impôts (CGI) institue, sur délibération des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, un abattement de 30 % sur la base d'imposition de taxe foncière sur les propriétés bâties des logements occupés à titre de résidence principale par un preneur à bail réel solidaire dans les conditions fixées de l'article L. 255-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), à l'article L. 255-19 du CCH. Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions dues au titre de l'année 2018.

I. Champ d'application de l'abattement

10

L'abattement prévu à l'article 1388 octies du CGI s'applique aux logements affectés à l'habitation principale et pris à bail réel solidaire dans les conditions fixées de l'article L. 255-2 du CCH à l'article L. 255-19 du CCH.

A. Logements affectés à l'habitation principale

20

Aux termes de l'article L. 255-1 du CCH, seuls les locaux affectés à l'habitation principale de l'occupant, pendant toute la durée du contrat, entrent dans le champ de l'exonération.

L'habitation principale se définit comme les immeubles ou les parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du contribuable, y compris les éléments bâtis formant dépendances tels les caves, garages et parties communes. Pour plus de précisions, il convient de consulter le BOI-IF-TFB-20-10-20-20.

Cette condition s'apprécie au 1er janvier de l'année d'imposition.

Remarque : Conformément à l'article L.329-1 du code de l'urbanisme (C. urb.), ces logements sont attribués sous conditions de plafond de ressources, de loyers et le cas échéant de prix de cession.

B. Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)

30

L'abattement prévu à l'article 1388 octies du CGI s'applique aux logements faisant l'objet d'un BRS. Constitue un BRS, au sens de l'article L. 255-1 du CCH, un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du C. urb. et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu, obligation pour ce preneur de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

40

Un BRS peut être consenti à :

- un preneur qui occupe le logement sous conditions de plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources fixés à l'article R. 255-1 du CCH (CCH, art. L. 255-2) ;

- un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant à certaines conditions de ressources et à un certain prix ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires (CCH, art. L. 255-3) ;

- un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location. Les plafonds du loyer applicable et des ressources du locataire sont fixés par décret en Conseil d'État (CCH, art. L. 255-4).

50

Dans le cas d'une vente, chacun des acquéreurs de droits réels immobiliers doit être agréé par l'organisme de foncier solidaire dans les conditions et délais fixés de l'article L. 255-10 du CCH à l' article L. 255-15 du CCH.

60

Le bail réel solidaire est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans.

Le bail réel solidaire ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale de la part du bailleur en dehors des cas prévus par le chapitre V du titre V du livre II de la partie législative du CCH, ni faire l'objet d'une tacite reconduction.

70

Lorsque la totalité des droits sont retirés du bail réel solidaire initial, ce dernier s'éteint (CCH, art. L. 255-3).

A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire.

II. Modalités d'application de l'abattement

A. Nécessité d'une délibération

80

L'abattement prévu à l'article 1388 octies du CGI est subordonné à une délibération des collectivités territoriales ou des EPCI à fiscalité propre, prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI.

1. Autorités compétentes pour prendre la délibération

90

Il s'agit :

- des conseils municipaux, pour les impositions à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit des communes et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres ;

- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre percevant la taxe foncière sur les propriétés bâties ;

- des conseils départementaux.

2. Portée et contenu de la délibération

100

Les délibérations prises en application de l'article 1388 octies du CGI doivent être de portée générale et concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies.

Elles ne peuvent pas modifier le périmètre d'application de l'exonération et le taux d'abattement.

3. Date et durée de validité de la délibération

110

Conformément au I de l'article 1639 A bis du CGI, les délibérations doivent intervenir avant le 1er octobre pour être applicables à compter de l'année suivante.

120

Les délibérations demeurent valables tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou rapportées.

B. Portée de l'abattement

130

L'abattement s'applique à la base de calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties, c'est-à-dire au revenu cadastral défini à l'article 1388 du CGI actualisé et revalorisé. Il ne s'applique que pour le calcul de cette taxe et des taxes additionnelles à cette taxe perçues au profit des établissements publics.

140

En revanche, l'abattement de 30 % prévu à l'article 1388 octies du CGI n'est pas pris en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères prévue à l'article 1522 du CGI (BOI-IF-AUT-90-10 au III-A § 320).

150

L'abattement est accordé pour la seule part revenant à la collectivité territoriale ou à l'EPCI à fiscalité propre ayant pris une délibération en ce sens.

C. Durée

160

Cet abattement s'applique pendant toute la durée du bail réel solidaire restant à courir à compter de la délibération sauf cas de remise en cause prévu au II-E § 230 et sous réserve du respect des obligations déclaratives prévues au III § 240 et 250.

D. Articulation de l'abattement avec les autres dispositifs d'exonération

170

D'une manière générale, il est rappelé que, dès lors que les délibérations prises par chaque collectivité territoriale ou EPCI à fiscalité propre portent sur la part de taxe foncière qui leur revient, une même construction peut être imposée à raison de la part revenant à une collectivité et être partiellement ou totalement exonérée à raison des autres parts.

1. Articulation avec les exonérations de longue durée en faveur du logement social

180

Dans l'hypothèse où un logement bénéficie de l'une des exonérations prévues à l'article 1384 A du CGI, à l'article 1384 C du CGI et à l'article 1384 D du CGI, il convient de faire courir cette exonération jusqu'à son terme et d'appliquer ensuite l'abattement prévu à l'article 1388 octies pour la période restant à courir.

2. Articulation avec les exonérations des constructions nouvelles et assimilées

190

Lorsqu'une construction remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération temporaire de deux ans prévue à l'article 1383 du CGI et de l'abattement prévu à l'article 1388 octies du CGI, l'exonération prévue à l'article 1383 du CGI prévaut.

200

Cependant, dès lors que, conformément au V de l'article 1383 du CGI, les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent supprimer, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles, un même immeuble peut être exonéré ou bénéficier de l'abattement en vertu de dispositions différentes sur la part de taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit de chaque collectivité bénéficiaire.

210

Exemple : Une construction prise à bail réel solidaire est achevée le 1er avril N. Cette construction nouvelle a été portée à la connaissance de l'administration dans les 90 jours de son achèvement conformément à l'article 1406 du CGI.

Par délibération, la commune a supprimé pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui lui revient l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles.

Par délibération, la commune, le département et l'EPCI à fiscalité propre dont la commune est membre ont décidé, conformément à l'article 1388 octies du CGI, de prévoir que la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire fait l'objet d'un abattement de 30 %.

Au titre de N+1 et de N+2, la construction nouvelle est exonérée en totalité à raison des parts intercommunale et départementale conformément à l'article 1383 du CGI et bénéficie d'un abattement de 30 % à raison de la part communale en application de l'article 1388 octies du CGI.

À compter de N+3, la construction bénéficie d'un abattement de 30 % à raison des parts communale, intercommunale et départementale en application de l'article 1388 octies du CGI.

3. Articulation avec les abattements des logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

220

En principe, l'abattement prévu à l'article 1388 octies du CGI s'applique après celui prévu à l'article 1388 bis du CGI.

E. Remise en cause

230

L'abattement est supprimé notamment :

- si le logement cesse d'être affecté à l'habitation principale ;

- en cas de vente ou de cession, si la transmission des droits réels n'est pas agréée par l'organisme de foncier solidaire, dans les conditions fixées à l'article L. 255-11 du CCH ;

- en cas de résiliation du bail réel solidaire ou à l'expiration du bail.

III. Obligations déclaratives

240

En application de l'article 1388 octies du CGI, pour pouvoir bénéficier de l'abattement, le redevable de la taxe doit avoir adressé, au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature du bail réel solidaire :

- une déclaration conforme au modèle établi par l'administration (imprimé n° 6738-SD prochainement disponible sur le site www.impots.gouv.fr) comportant tous les éléments d'identification des biens (série « commune, section, numéro de plan, bâtiment, entrée, niveau » ou « numéro d'invariant du local ») ou, le cas échéant, toute modification affectant les locaux bénéficiant de l'abattement ;

- une copie du bail réel solidaire fourni en annexe à la déclaration prochainement disponible. Cette obligation déclarative est réputée satisfaite lorsque le preneur à bail réel solidaire a fourni une copie du bail pour l'ensemble des locaux situés dans la même commune.

250

Lorsque cette déclaration accompagnée des pièces justificatives est souscrite hors délai, l'abattement s'applique pour la durée restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 28/03/2024