

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-90-30-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 08/06/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Exonération temporaire de longue durée en faveur des constructions de logements sociaux à usage locatif financés au moyen de prêts aidés par l'État et bénéficiant du taux réduit de la TVA – Exonérations de longue durée des logement sociaux et assimilés

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 9 : Exonération de longue durée en faveur des constructions de logements locatifs sociaux financés au moyen de prêt aidés par l'Etat et bénéficiant du taux réduit de TVA

Section 3 : Champ d'application de l'exonération – condition tenant au taux de TVA appliqué aux constructions

Sommaire :

- I. Régime prévu au II de l'article 278 sexies du CGI pour les bailleurs maîtres d'ouvrages
 - A. Conditions d'application du taux réduit de TVA
 - B. Modalités d'application
- II. Régime prévu au 2 du I de l'article 278 sexies du CGI pour les bailleurs acquéreurs auprès d'un promoteur
- III. Régime prévu au 10 du I de l'article 278 sexies du CGI en cas de démembrement de propriété
 - A. Régime prévu en matière de TVA
 - B. Conséquences en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties
 - C. Date d'entrée en vigueur

1

Conformément au [2^{ème} alinéa de l'article 1384 A I du CGI](#), l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties concerne les constructions de logements bénéficiant du régime favorable de la TVA prévu par les dispositions des [2 ou 10 du I de l'article 278 sexies du CGI](#) ou des dispositions du II du même article pour les logements mentionnés aux [3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#).

I. Régime prévu au II de l'article 278 sexies du CGI pour les bailleurs maîtres d'ouvrages

10

Le II de l'article 278 sexies du CGI soumet les livraisons à soi-même de logements sociaux locatifs au taux réduit de TVA (taux fixé à 7 % au 1er janvier 2012).

Toutefois, le deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI vise les dispositions du II de l'article 278 sexies du CGI pour les seuls logements mentionnés au 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ce dispositif concerne les bailleurs maîtres d'ouvrages d'immeubles destinés à la location.

A. Conditions d'application du taux réduit de TVA

20

L'application du taux réduit de TVA concerne les constructions qui satisfont aux conditions suivantes :

- les conditions de location sont déterminées par une convention conclue entre le représentant de l'État dans le département et le maître de l'ouvrage. Cette convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (3° de l'article L. 351-2 du CCH) ;
- la construction est financée à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du CCH ;
- la construction doit faire l'objet d'une décision favorable d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département ;
- l'ouverture du chantier (ou le cas échéant le commencement de la tranche de construction autorisée par une décision favorable) ne peut être antérieure au 1er octobre 1996, sous réserve des cas particuliers.

B. Modalités d'application

30

En principe, l'octroi d'un prêt aidé tel « PLA-I », « PLUS » ou « PLS » doit conduire au respect de la condition relative au régime de TVA. Tel est notamment le cas des opérations réalisées par des prêts « PLUS ».

II. Régime prévu au 2 du I de l'article 278 sexies du CGI pour les bailleurs acquéreurs auprès d'un promoteur

40

Le 2 du I de l'article 278 sexies du CGI soumet à la TVA au taux réduit les livraisons à des bailleurs sociaux de logements mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH.

50

Ce dispositif concerne les bailleurs qui achètent auprès de promoteurs des logements destinés à un usage locatif à caractère social.

Les conditions d'application du taux de TVA à taux réduit sont identiques à celles développées supra au I-A.

III. Régime prévu au 10 du I de l'article 278 sexies du CGI en cas de démembrement de propriété

60

Conformément à l'article 104 de la [loi de finances pour 2004](#) (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) l'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) en faveur des constructions neuves de logements sociaux a été étendue aux constructions de logements qui bénéficient du régime favorable de TVA prévu au 10 du I de l'[article 278 sexies](#) du même code (ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif).

70

L'exonération est applicable sous réserve que les autres conditions pour en bénéficier soient satisfaites et notamment celles tenant à la nature des constructions, à la nature des prêts et aux obligations déclaratives (sur ces points ainsi que sur la portée de l'exonération, se reporter aux développements contenus dans le BOI-IF-TFB-10-60 et suivants).

80

Toutefois, pour ce type d'opération, la condition de financement à hauteur de 50 % par des prêts prévus à l'[article R. 331-1 du CCH](#) est abaissée à 30 %. Sur ce point, il convient de se reporter aux développements contenus dans le BOI-IF-TFB-10-90-20-20, I-A, n° 30

A. Régime prévu en matière de TVA

90

Le [10 du I de l'article 278 sexies du CGI](#) soumet au taux réduit (les cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article [L. 351-2](#) du CCH, lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'[article R. 331-1](#) du CCH et a conclu avec l'État une convention en application des 3° ou 5° de l'article [L. 351-2](#) du même code.

100

Ce dispositif vise les bailleurs qui acquièrent l'usufruit de logements destinés à un usage locatif à caractère social et les particuliers épargnants qui acquièrent la nue-propriété de ces logements.

110

L'application du taux réduit de TVA concerne notamment les constructions qui satisfont aux conditions suivantes :

- les ventes de droits immobiliers démembrés portent sur des immeubles en état futur d'achèvement ou sur des immeubles achevés, dès lors que ces derniers sont toujours placés dans le champ d'application de la TVA ;

- l'usufruit des logements doit être vendu à des bailleurs qui bénéficient pour leur acquisition d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du CCH ;
- les conditions de location sont déterminées par une convention conclue entre le représentant de l'État dans le département et l'usufruitier (bailleur). Cette convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (art. L. 351-2, 3° et 5° du CCH) ;
- la construction doit faire l'objet d'une décision favorable d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

B. Conséquences en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties

120

Compte tenu du type d'opération concernée, l'exonération concerne le redevable de la taxe à savoir, au cas particulier, l'usufruitier bailleur.

C. Date d'entrée en vigueur

130

Les dispositions de l'article 104 de la [loi de finances pour 2004](#) s'appliquent à compter du 1er janvier 2004.

140

Toutefois, dès lors que l'exonération s'applique à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement et que l'achèvement de constructions ayant fait l'objet d'un démembrement de propriété n'a pu intervenir au plus tôt qu'en 2004, l'exonération ne peut s'appliquer pour la première fois qu'en 2005.

150

Les mesures prévues par cet article sont donc susceptibles de s'appliquer à compter des impositions établies au titre des années 2005 et suivantes.