

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-70-12/09/2012

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 logements sociaux faisant l'objet d'un prêt
selon le régime propre aux habitations à loyer modéré (CGI, art. 1384)**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 7 : Exonération de longue durée des constructions de logements locatifs sociaux financés au moyen de prêts aidés par l'Etat et bénéficiant du taux réduit de la TVA

Sommaire :

I. Locaux susceptibles d'être exonérés

A. Affectation à l'habitation principale

B. Conformité aux règles prévues pour les HLM

1. Construction

2. Destination

3. Financement

II. Conditions d'application de l'exonération

A. Obligations déclaratives des contribuables

1. Déclaration spéciale

2. Déclaration de droit commun

B. Sanctions : Perte de l'exonération en cas de souscription tardive des déclarations

III. Contrôle de l'administration

IV. Portée de l'exonération

V. Prolongation de l'exonération de la part départementale sur délibération (CGI, art. 1586 A)

1

L'article 1384 du CGI dispose que :

« I. Les constructions neuves affectées à l'habitation principale sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement lorsqu'elles ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré.

Cette exonération ne s'applique qu'aux parties de l'immeuble réellement occupées par les logements à loyer modéré.

II. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit produire une demande dans les quatre mois de l'ouverture des travaux, selon les modalités fixées par l'[article 314 de l'annexe III au CGI](#) ;

III. L'exonération cesse de plein droit si, par suite de transformations ou d'agrandissements, l'immeuble perd le caractère d'une habitation à loyer modéré. »

10

L'exonération de l'[article 1384 du CGI](#) est appliquée depuis le 1er janvier 1973 et le régime de financement propre aux habitations à loyer modéré a été supprimé, sauf dans les DOM à compter du 1er janvier 1979 pour être remplacé par celui codifié à l'article 1384 A du CGI (cf. [BOI-IF-TFB-10-80](#)) Les habitations financées selon un régime propre aux HLM ont donc, pour l'essentiel, été construites de 1973 à 1979.

Toutefois, les dispositions de l'[article 1384 du CGI](#) ont continué de s'appliquer pour les logements construits avec le bénéfice d'un prêt prévu par l'ancienne législation sur les HLM et dont l'achèvement n'interviendrait qu'en 1980 ou ultérieurement (**cf. I-B**).

Par ailleurs, en ce qui concerne les logements à usage locatif appartenant aux organismes d'HLM ou aux sociétés d'économies mixtes, la durée de l'exonération peut être prolongée par les départements à concurrence de la part d'imposition leur revenant, en application de l'[article 1586 A du CGI \(cf. V\)](#)

I. Locaux susceptibles d'être exonérés

20

Les locaux susceptibles d'être exonérés sont les logements qui remplissent les conditions prévues à l'[article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#).

Remarque : Dans sa rédaction issue de l'article 20-II de la loi n°86-1318 du 30 décembre 1986, l'[article 1384-I du CGI](#) ne vise plus l'[article L. 411-1 du CCH](#)

Pour être exonérées, il est nécessaire que les constructions, d'une part, soient affectées à l'habitation principale de leurs occupants, et d'autre part, soient conformes aux normes applicables aux habitations à loyer modéré.

Les caractéristiques tant techniques que de prix de revient des HLM ainsi que les plafonds de ressources des occupants applicables en matière d'HLM font l'objet d'actualisations opérées, en principe, par voie d'arrêtés interministériels.

Il est à noter, à titre indicatif, que les normes d'HLM sont différentes selon que les logements de ce type d'habitation sont destinés à la location ou à l'accession à la propriété.

Toutefois, sur le plan fiscal, cette différence n'a pas d'incidence, l'exonération de quinze ans s'appliquant sans distinction aux locaux destinés à être loués ou vendus et quelle que soit la qualité du constructeur, qu'il s'agisse d'un organisme HLM ou non.

A. Affectation à l'habitation principale

30

Les locaux doivent être affectés à l'habitation principale ou constituer des dépendances de l'habitation principale. L'exonération n'est donc pas susceptible de bénéficier aux locaux destinés à faire l'objet d'une exploitation commerciale ou professionnelle. Tel est le cas, notamment, des logements destinés à être loués en meublé.

Remarque : Il convient néanmoins de ne pas refuser le bénéfice de l'exonération de quinze ans aux locaux d'habitation et à leurs dépendances (réfectoires, salles de réunions) construits par les foyers de jeunes travailleurs ou de travailleurs migrants dans le cadre de la [loi n° 57-908 du 7 août 1957 \(CE, arrêt du 3 janvier 1973, req. n° 82548, Société d'habitations à loyer modéré du Calvados, SA, RJ n° III, p. 3\)](#), sous réserve, bien entendu, que l'exploitation de ces foyers ne revête pas de caractère commercial et que les locaux soient conformes à la réglementation HLM.

Une solution identique s'applique aux foyers de personnes âgées dès lors que ceux-ci remplissent les conditions posées par [l'article 1384 du CGI](#). L'exemption s'applique alors aux foyers pris dans leur ensemble, y compris par conséquent les locaux d'habitation à usage commun (réfectoire par exemple) et les locaux administratifs qui peuvent être considérés comme des accessoires nécessaires aux logements (bureau du directeur par exemple).

De même, les locaux à usage artisanal ne bénéficient pas de cette exonération lorsqu'ils ont été achevés postérieurement au 31 décembre 1972.

Enfin, l'exonération ne peut pas non plus être accordée aux logements utilisés comme résidences secondaires.

40

Lorsqu'un immeuble collectif comporte des locaux non affectés à l'habitation principale et notamment des locaux à usage commercial ou professionnel, l'exonération de quinze ans est limitée aux parties de l'immeuble affectées à l'habitation principale. Les autres parties de l'immeuble ne bénéficient que de l'exonération de deux ans prévue à [l'article 1383 du CGI](#) (cf. [BOI-IF-TFB-10-60](#)).

50

L'affectation à la résidence principale de l'occupant doit, en principe, être réalisée au 1er janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction. Toutefois, il est admis, par mesure de tempérament que l'exonération de longue durée s'applique lorsque le local se trouve affecté à l'habitation principale avant le 1^{er} janvier de la troisième année suivant celle de son achèvement.

60

Par ailleurs, l'exonération de quinze ans de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue en faveur des HLM peut être étendue aux dépendances des locaux d'habitation tels les locaux collectifs ou les loges de gardiennes, à condition que tous les locaux d'habitation de l'immeuble dans lequel elles sont situées bénéficient de cette exonération et que, s'agissant des locaux collectifs, ceux-ci soient à la libre disposition des occupants de l'immeuble. Ces locaux, s'ils étaient loués à un organisme même

sans but lucratif, ne pourraient être exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties.

B. Conformité aux règles prévues pour les HLM

70

Les immeubles doivent être conformes aux règles prévues pour les habitations à loyer modéré, tant en ce qui concerne leur construction et leur destination que leurs modalités de financement.

1. Construction

80

Pour que l'exonération soit applicable, il faut donc tout d'abord que les immeubles satisfassent à certaines caractéristiques techniques et de prix de revient fixées par des arrêtés interministériels (*cf. I, n° 20*).

2. Destination

90

Ils doivent, par ailleurs, être destinés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds admis par la réglementation sur les habitations à loyer modéré. Ces plafonds, variables, selon les catégories d'habitations à loyer modéré sont également définis par des arrêtés interministériels (*cf. I, n° 20*).

3. Financement

100

Il est nécessaire, en outre, que leur construction bénéficie du concours financier de l'État au titre de la législation spéciale sur les habitations à loyer modéré.

110

Ainsi, le paragraphe **II de l'article 20** de la deuxième loi de finances rectificative pour 1986 (loi n° 86-1318 du 30 décembre 1986) codifié à **l'article 1384, 1er alinéa, du CGI** prévoit que les constructions neuves affectées à l'habitation principale sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement, lorsqu'elles ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré.

120

Cette disposition a confirmé la doctrine antérieure. Elle n'a pas eu pour effet de remettre en cause les exonérations qui étaient alors en cours, ou d'élargir leur champ d'application.

130

Cela dit, le régime de financement propre aux habitations à loyer modéré est celui qui résultait - avant la réforme de l'aide à la construction de logements sociaux intervenue en 1977 - des articles 196 à 206 de l'ancien Code de l'urbanisme et de l'habitation.

L'exonération de quinze ans édictée par l'[article 1384 du CGI](#) doit, en conséquence, être réservée aux logements dont la construction est financée à titre principal à l'aide, soit de prêts consentis par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou par les caisses d'épargne, soit de prêts spéciaux immédiats locatifs du Crédit foncier de France.

Il importe peu, en revanche, que ces prêts aient été consentis directement aux constructeurs ou par l'intermédiaire d'organismes HLM (sociétés de crédit immobilier, sociétés coopératives de production d'habitations à loyer modéré...).

Corrélativement, les locaux dont la construction ne bénéficie pas des conditions de financement propres aux habitations à loyer modéré sont exclus du champ d'application de l'exonération.

Il résulte de l'ensemble des dispositions susvisées que l'exonération de taxe foncière prévue à l'[article 1384 du CGI](#) est applicable :

- aux logements compris dans un programme social de relogement (PSR) ou un programme à loyer réduit (PLR), aux habitations à loyer modéré ordinaires (HLMO), lorsque la construction de ces locaux est effectivement financée à titre principal sur des prêts de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou sur des prêts des caisses d'épargne ;
- aux immeubles à loyer moyen (ILM) lorsqu'ils sont financés, soit sur des prêts consentis par les organismes susvisés, soit sur des prêts spéciaux immédiats locatifs du Crédit foncier de France.

140

En revanche, sont exclus du champ d'application de l'exonération ;

- les immeubles à loyer normal (ILN) qui, en l'absence de plafonnement des ressources de leurs occupants, ne peuvent être regardés comme des habitations à loyer modéré ;
- tous les autres logements répondant aux caractéristiques des habitations à loyer modéré, dès lors qu'ils sont réalisés sans le concours financier de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou des caisses d'épargne ou qu'ils sont financés sur des prêts du Crédit foncier autres que les prêts spéciaux immédiats locatifs.

150

De même, ne sont pas exonérés les locaux acquis par des bénéficiaires de prêts spéciaux accordés par le crédit foncier de France en vue de faciliter l'accession à la propriété, dès lors que les intéressés peuvent disposer de revenus excédant de 60 % le plafond des ressources fixé en matière d'habitations à loyer modéré locatives.

160

En ce qui concerne plus spécialement les habitations réalisées selon la formule dite des « Castors », elles bénéficient, soit de l'exonération de quinze ans si elles remplissent les conditions prévues à l'article 153 de l'ancien Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, telles qu'elles ont été précisées ci-

dessus, soit de l'exonération de deux ans dans le cas contraire.

170

Cas particulier : Logements « économiques » réalisés par les sociétés immobilières des départements d'outre-mer.

L'exonération de quinze ans de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'[article 1384 du CGI](#) est réservée aux logements qui répondent aux caractéristiques techniques et de prix de revient des habitations à loyer modéré et qui bénéficient du concours financier de l'État au titre de la législation spéciale à ces immeubles. Les opérations réalisées par les sociétés immobilières des départements d'outre-mer ne remplissent pas exactement cette dernière condition dès lors qu'elles sont financées par des prêts de la Caisse centrale de coopération économique. Toutefois, il a paru possible de faire bénéficier les logements des catégories « économique » et « très économique » construits par les sociétés immobilières d'outre-mer de l'exonération de quinze ans de taxe foncière. Bien entendu, cette décision ne peut s'appliquer qu'aux seuls logements strictement conformes aux normes définies par note ministérielle en date du 8 février 1972, et à la condition que ces logements soient réservés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par la réglementation relative aux habitations à loyer modéré.

180

Enfin, il doit être précisé que l'exonération temporaire d'une durée de quinze années ne s'applique qu'aux parties d'immeubles réellement occupées par des logements à loyer modéré, c'est-à-dire répondant à l'ensemble des conditions analysées ci-avant (*cf. I*).

II. Conditions d'application de l'exonération

A. Obligations déclaratives des contribuables

1. Déclaration spéciale

190

Pour bénéficier de l'exonération de quinze ans de taxe foncière (« locaux HLM »), le propriétaire doit avoir satisfait aux obligations édictées par l'[article 1384-II au CGI](#).

En vertu de ces dispositions, le propriétaire doit produire une demande dans les quatre mois de l'ouverture des travaux, selon les modalités fixées par l'[article 314 de l'annexe III](#) au code précité.

Cette demande d'exonération doit être déposée à la mairie de la commune où sont effectués les travaux et indiquer la nature du bâtiment, sa destination et la désignation, d'après les documents cadastraux, du terrain sur lequel il est édifié.

200

La demande doit être formulée dans une déclaration spéciale, qui précise notamment :

- l'indication du type d'habitation à loyer modéré auquel correspond la construction à édifier ;

- le procédé de financement utilisé ;
- la désignation de l'organisme prêteur.

Elle doit être appuyée de toutes les justifications nécessaires et notamment de l'attestation de l'organisme prêteur certifiant l'exactitude des indications portées sur la déclaration. Cette attestation peut être produite sur l'imprimé lui-même, dans le cadre réservé à cet effet.

Remarque : La déclaration n° 1001 bis a été supprimée. Elle n'est plus requise pour les logements construits avec le bénéfice d'un prêt prévu par l'ancienne législation HLM et dont l'achèvement n'est intervenu qu'en 1980 ou ultérieurement.

2. Déclaration de droit commun

210

Au surplus, comme en ce qui concerne le régime de droit commun en matière d'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties, le propriétaire, conformément aux dispositions générales prévues par l'article 1406 du CGI, est tenu de fournir, dans les 90 jours de la réalisation définitive du changement qui motive l'exonération, la déclaration de ce changement, sous peine des sanctions prévues par le CGI.

A cet égard, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60](#), IV-A.

B. Sanctions : Perte de l'exonération en cas de souscription tardive des déclarations

220

Lorsque la déclaration spéciale de commencement des travaux a été souscrite hors délais, l'exemption de quinze ans est limitée à la période restant à courir après le 31 décembre de l'année au cours de laquelle cette déclaration a été produite.

En revanche, en cas de souscription tardive de la déclaration d'achèvement des travaux, l'exonération ne s'applique que pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle de son dépôt ([art. 1406-II du CGI](#)).

Compte tenu de l'existence de ces deux déclarations et de leurs conséquences respectives sur le droit aux exonérations de deux et de quinze ans, les diverses situations susceptibles de se présenter, peuvent être résumées dans le tableau suivant :

Résumé des diverses situations susceptibles de se présenter

Déclaration de droit commun	Déclaration spéciale 1001 bis	Exonération	
		Deux ans	Quinze ans
D (1)	D	T	T (3)
HD (2)	D	P1 ou S (4)	P1 (5)

D	HD	T	P2 (6)
HD	HD	P1 ou S	P3 (7)

(1) D: déclaration souscrite dans les délais

(2) HD : déclaration souscrite hors délais

(3) T : exonération totale

(4) S : suppression

(5) P1 : exonération limitée à la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle du dépôt de la déclaration de droit commun.

(6) P2 : exonération limitée à la période restant à courir après le 31 décembre de l'année au cours de laquelle la déclaration spéciale modèle n°1001 a été produite.

(7) P3 : solution correspondant :

1° Lorsque la déclaration de droit commun est souscrite avant la déclaration 1001 bis

a. à P1 si la déclaration 1001 bis est déposée avant le 1er janvier de l'année de réouverture du droit à exonération

b. à P2 si la déclaration 1001 bis est déposée après cette date

2° Lorsque la déclaration de droit commun est souscrite après la déclaration 1001 bis

Dans tous les cas : à P1

230

Cas particulier : Logements conformes aux règles prévues pour les HLM achevés depuis le 1er janvier 1980.

La suppression des sanctions liées au défaut de souscription de la déclaration spéciale (1001 bis) - ou à la souscription de cette déclaration plus de quatre mois après le début des travaux prévue pour le régime d'exonération de [l'article 1384 A du CGI](#) a été étendue aux logements construits avec le bénéfice d'un prêt prévu par l'ancienne législation sur les HLM (CGI, art. 1384) et dont l'achèvement n'est intervenu qu'en 1980 ou ultérieurement.

III. Contrôle de l'administration

240

Dès lors que l'application de l'exonération est, en toute hypothèse, subordonnée à la condition que la construction bénéficie d'un financement réservé aux habitations à loyer modéré, d'une part, et, d'autre part, que l'octroi de cette aide financière implique le contrôle préalable par l'organisme prêteur du respect des règles de construction et de destination définies pour ces habitations, le service peut se dispenser de vérifier systématiquement que les conditions relatives aux caractéristiques techniques et de prix de revient ainsi qu'au niveau de ressources des attributaires ont été observées.

Mais, il lui appartient de s'assurer dans tous les cas que la construction est affectée à l'habitation principale et qu'elle a bénéficié des conditions de financement prévues pour les habitations à loyer

modéré.

250

Il va s'en dire enfin que si, à la suite d'un contrôle ou d'une opération similaire (tournée de mutations ou recensement par exemple), il apparaissait de façon manifeste que les immeubles ne satisfaisaient pas, au moment où l'exonération de quinze ans a été accordée, aux conditions relatives aux caractéristiques techniques et de prix de revient ainsi qu'au niveau de ressources des attributaires, exigées par la réglementation des habitations à loyer modéré, le service ne devrait pas hésiter à remettre en cause cette exonération, même si le propriétaire avait obtenu les concours financiers prévus pour lesdites constructions.

IV. Portée de l'exonération

260

L'article 1384-III du CGI prévoit que l'exonération temporaire de quinze ans cesse de plein droit si, par suite de transformations ou d'agrandissements, l'immeuble perd le caractère d'une habitation à loyer modéré.

La déchéance de l'exonération est donc encourue dans le cas où des travaux de cette nature rendent l'immeuble qui les subit non conforme aux normes techniques des habitations à loyer modéré.

270

De plus, la déchéance de l'exonération doit également être prononcée si l'immeuble est affecté à une activité professionnelle et, notamment, s'il fait l'objet d'une location en meublé.

280

En cas de déchéance, le retrait de l'exonération s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la survenance des événements qui la motivent.

V. Prolongation de l'exonération de la part départementale sur délibération (CGI, art. 1586 A)

290

Pour les logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, les départements peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre pour être applicable à compter de l'année suivante, prolonger, pendant une durée qu'ils déterminent, la durée de certaines exonérations, dont notamment celle mentionnée à l'article 1384 du CGI ([article 1586 A du CGI](#)).

Pour plus de précisions sur les conditions d'application de cette prolongation de l'exonération, il convient de se reporter aux développements figurant au BOI-IF-TFB-10-90-50, II.

300

L'exonération est supprimée dans deux cas :

- lorsque les conditions posées par l'[article 1586 A du CGI](#) ne sont plus remplies ;
- lorsque les conditions posées à l'article [l'article 1384](#) du CGI pour l'octroi de l'exonération initiale ne sont plus respectées.

L'exonération est supprimée à compter du 1er janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les conditions ne sont plus remplies.