RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-100-17/12/2020
Date de publication : 17/12/2020
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 en faveur des constructions de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés bâties
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 10 : Exonération temporaire de longue durée en faveur des constructions de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession

Sommaire :

I. Constructions de logements neufs en location-accession
A. Champ d'application de l'exonération
1. Constructions de logements neufs et affectés à l'habitation principale
2. Logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession
3. Constructions de logements faisant l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément
a. Convention entre le vendeur et l'État
b. Décision d'agrément
4. Exclusion de certaines constructions neuves issues d'opérations de renouvellement urbain
B. Modalités d'application de l'exonération
1. Portée de l'exonération
2. Durée de l'exonération
3. Bénéficiaires de l'exonération
4. Remise en cause de l'exonération
a. Cas de remise en cause
b. Exception à la remise en cause
C. Obligations déclaratives
1. Pièces justificatives et délais
2. Déclarations tardives
D. Entrée en vigueur
II. Logements anciens réhabilités en location-accession

A. Champ d'application de l'exonération
1. Logements anciens
2. Logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation
3. Logements affectés à l'habitation principale
4. Logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession
5. Logements faisant l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément
B. Modalités d'application de l'exonération
1. Nécessité d'une délibération
a. Autorités compétentes pour prendre les délibérations
b. Portée et contenu de la délibération
2. Portée de l'exonération
3. Durée et bénéficiaires de l'exonération
4. Remise en cause de l'exonération
C. Obligations des contribuables

Actualité liée : 17/12/2020 : IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Exonération des logements réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location accession (loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, art. 158, et loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 25)

1

Le III de l'article 1384 A du code général des impôts (CGI) exonère de taxe foncière sur les propriétés bâties les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession, pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

Le IV de l'article 1384 A du CGI exonère de taxe foncière sur les propriétés bâties, sur délibération des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, les logements anciens réhabilités affectés à l'habitation principale et faisant l'objet d'un contrat de location-accession, pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de réhabilitation.

Ces deux régimes d'exonération sont applicables aux opérations qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément, dans des conditions prévues par décret.

I. Constructions de logements neufs en location-accession

A. Champ d'application de l'exonération

10

Les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession sont exonérées de 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 font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément (CGI, art. 1384 A, III).

Certaines constructions neuves issues d'opérations de renouvellement urbain sont exclues du bénéfice de l'exonération (CGI, art. 1384 G).

1. Constructions de logements neufs et affectés à l'habitation principale

20

Sont concernées les constructions de logements neufs - y compris lorsqu'ils ont été acquis dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) - affectés à l'habitation principale.

30

Pour toute précision concernant les notions de constructions nouvelles et d'affectation à l'habitation principale, il convient de se reporter au BOI-IF-TFB-10-90-10.

35

Les constructions de logements neufs incluent les travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, mentionnées au III de l'article D. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui constituent des additions de constructions (IV § 110 à 130 du BOI-IF-TFB-10-60-10).

Ces travaux doivent être distingués des autres opérations mentionnées par le III de l'article D. 31-10-2 du CCH, qui peuvent être éligibles à l'exonération prévue par le IV de l'article 1384 A du CGI (II-A-2 § 370).

2. Logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession

40

Sont concernées les constructions de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

50

Conformément à l'article 1 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, un contrat de location-accession est un contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

60

Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique et publié au fichier immobilier (loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, art. 4).

(70 à 90)

3. Constructions de logements faisant l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément

100

L'opération doit faire l'objet, dans les conditions fixées de l'article D. 331-76-1 du CCH à l'article D. 331-76-5-4 du CCH, d'une convention entre le vendeur et l'État et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

Cette convention et cet agrément permettent au vendeur d'obtenir un prêt conventionné défini au premier alinéa de l'article D. 331-63 du CCH.

a. Convention entre le vendeur et l'État

110

Pour obtenir l'agrément du préfet, le vendeur, personne morale, doit conclure avec l'État une convention prévoyant le respect des conditions définies par le II de l'article D. 331-76-5-1 du CCH et précisées par l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

(120)

b. Décision d'agrément

130

La décision d'agrément est prise par le préfet. Elle permet au vendeur d'obtenir un prêt conventionné défini au premier alinéa de l'article D. 331-63 du CCH, accordé pour financer des logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession (CCH, art. D. 331-76-1), dénommé prêt social de location-accession (PSLA).

Cet agrément est réservé à un nombre déterminé de logements réalisés en location-accession et n'est que provisoire.

140

Dans le délai maximum de dix-huit mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux prévue par l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, le vendeur transmet au préfet les contrats de location-accession signés ainsi que les justifications des conditions de ressources des accédants. Au vu de ces documents communiqués, le préfet notifie au vendeur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément (CCH, art. D. 331-76-5-1, II-al. 8).

150

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties concerne en principe les logements qui bénéficient d'un agrément définitif. Toutefois, elle pourra s'appliquer dès la délivrance de l'agrément provisoire compte tenu des précisions apportées au I-C-1 § 290.

(160)

170

En pratique, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties est accordée aux constructions de logements financées au moyen d'un prêt défini au premier alinéa de l'article D. 331-63 du CCH. La convention et l'agrément ont pour objectif de garantir que les conditions d'octroi de ce prêt sont remplies.

4. Exclusion de certaines constructions neuves issues d'opérations de renouvellement urbain

175

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue par le III de l'article 1384 A du CGI n'est pas applicable aux constructions de logements neufs affectées à l'habitation principale issues d'opérations de renouvellement urbain faisant l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine, lorsque la commune d'implantation comprend au moins 50 % de logements sociaux (CGI, art. 1384 G).

B. Modalités d'application de l'exonération

1. Portée de l'exonération

180

L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties de l'immeuble ou de la partie d'immeuble qui remplit les conditions requises pour être exonérée.

190

Elle entraîne l'exonération des taxes additionnelles à cette taxe perçue au profit :

- des établissements publics bénéficiaires de la taxe spéciale d'équipement (BOI-IF-AUT-70) ;

- des EPCI sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres (CGI, art. 1609 quater) ;

- 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) ;

- de la région Île-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle (CGI, art. 1599 quater D).

200

Conformément aux dispositions du I de l'article 1521 du CGI, s'agissant d'une exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties, elle ne s'applique pas à la taxe d’enlèvement des ordures ménagères.

2. Durée de l'exonération

210

Les constructions neuves à usage locatif qui répondent aux conditions du III de l'article 1384 A du CGI sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

3. Bénéficiaires de l'exonération

220

L'exonération bénéficie en premier lieu au vendeur qui a signé une convention avec l'État et bénéficié d'un agrément pendant la phase locative, puis au locataire-accédant, pour la période restant à courir à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle il a levé l'option.

230

En cas de non-levée de l'option par le locataire-accédant, le vendeur continue à bénéficier de l'exonération, lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ou lorsque le logement est remis en location et fait l'objet d'une convention prévue par l'article L. 353-2 du CCH (convention donnant droit à l'aide personnalisée au logement - APL).

4. Remise en cause de l'exonération

a. Cas de remise en cause

240

L'exonération n'est pas applicable ou est supprimée lorsque notamment :

- la construction est affectée à un usage autre que l'habitation principale (résidence secondaire, transformation en local professionnel ou commercial par exemple) ou n'est plus affectée à cet usage ;

- la convention conclue est résiliée ;

- l'agrément provisoire n'est pas confirmé ;

- le logement est remis en location par le vendeur et ne fait pas l'objet d'une convention prévue par l' article L. 353-2 du CCH (convention APL) ;

- le logement est vendu par le locataire-accédant.

245

Dans le cas de la suppression d'une exonération déjà appliquée et sous réserve du I-C-1 § 300, cette suppression intervient à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les événements qui la motivent sont survenus.

b. Exception à la remise en cause

250

Rescrit n° 2012/10 (IDL) du 28 février 2012 : Taxe sur la valeur ajoutée - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Logements neufs affectés à l'habitation principale - Financement par le biais d'un prêt social de location-accession - Location dans les conditions du prêt locatif social.

Question :

La mise en location des logements financés en prêt social de location-accession (PSLA) qui n'ont pu faire l'objet d'un contrat de location-accession en raison de l'absence de candidats est-elle de nature à remettre en cause les avantages fiscaux associés à ces logements ?

Extrait de la réponse :

Aux termes du III de l'article 1384 A du CGI, les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet de contrats de location-accession sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement, lorsqu'elles sont financées par le biais d'un prêt social de location-accession (PSLA) et font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

Le bénéfice de cette exonération de TFPB est soumis à certaines conditions, dont celle tenant à la nature de l'opération réalisée. Sont éligibles à cette exonération, les constructions de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession. Ce dernier doit faire l'objet d'un acte authentique et d'une publicité foncière.

Dans la situation prévue au neuvième alinéa du II de l'article D. 331-76-5-1 du CCH, il est admis que l'exonération de TFPB ne soit pas remise en cause si, en l'absence de candidats à l'issue de la période dont dispose l'organisme pour conclure un contrat de location-accession, les logements sont mis en location dans les conditions du prêt locatif social (PLS) avec maintien du financement par un PSLA.

(260)

C. Obligations déclaratives

1. Pièces justificatives et délais

270

Conformément aux dispositions de l'article 1406 du CGI, l'exonération de quinze ans de taxe foncière sur les propriétés bâties des constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession est subordonnée au dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

280

La déclaration doit être accompagnée des contrats de location-accession signés, d'une copie de la convention signée et de l'agrément définitif obtenu.

290

Compte tenu des modalités d'octroi de l'agrément définitif qui peut intervenir dans un délai de dix-huit mois à compter de la date d'achèvement des travaux, l'exonération pourra être accordée l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux au vu de la copie de la convention et de la copie de l'agrément provisoire.

Si, à la fin de l'année suivant l'achèvement des travaux, le délai de dix-huit mois n'est pas achevé et l'agrément définitif n'a pas encore été accordé, l'exonération pourra être prolongée au titre d'une année supplémentaire.

300

Cette exonération sera maintenue l'année suivante par la production de l'agrément définitif et des contrats de location-accession signés.

En l'absence d'agrément définitif, l'article L. 173 du livre des procédures fiscales (LPF) permet à l'administration de remettre en cause l'exonération accordée jusqu'à la fin de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due. Ainsi, si le contribuable bénéficie de deux années d'exonération sur la base d'un agrément provisoire et si l'administration fiscale exerce son droit de reprise l'année suivant la deuxième année d'exonération, la première année d'exonération reste accordée.

2. Déclarations tardives

310

Le II de l'article 1406 du CGI prévoit qu'en cas de souscription tardive de la déclaration d'achèvement des travaux, l'exonération ne s'applique que pour la période d'exonération restant à courir après le 31 décembre de l'année qui suit celle du dépôt de la déclaration.

D. Entrée en vigueur

320

Les dispositions du III de l'article 1384 A du CGI s'appliquent aux constructions achevées qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004 (loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement, art. 9, VII).

II. Logements anciens réhabilités en location-accession

330

Sur délibération des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre, les logements anciens réhabilités affectés à l'habitation principale et faisant l'objet d'un contrat de location-accession sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement des travaux de réhabilitation lorsqu'ils font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément (CGI, art. 1384 A, IV).

A. Champ d'application de l'exonération

340

L'exonération prévue au IV de l'article 1384 A du CGI concerne les logements qui remplissent les conditions cumulatives présentées du **II-A-1 § 350 au § 490**.

1. Logements anciens

350

Les logements anciens sont ceux qui ont déjà été occupés.

360

Toutefois, les logements qui ont été occupés pendant moins de six mois par un premier occupant ne sont pas considérés comme des logements anciens.

2. Logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation

370

Les logements anciens réhabilités mentionnés au IV de l'article 1384 A du CGI ont fait l'objet d'opérations d'acquisition-amélioration mentionnées au 2° du I de l'article D. 331-76-5-1 du CCH qui fixe, pour leurs programmes de travaux, les deux conditions mentionnées aux **II-A-2 § 380 et 390**.

380

D'une part, un logement ancien réhabilité répond à la norme de consommation énergétique prévue par le II bis de l'article D. 31-10-2 du CCH.

390

D'autre part, la quotité minimale de travaux d'amélioration est égale à 25 % du coût total de l'opération d'acquisition-amélioration (CCH, art. D. 31-10-2, III).

400

Par conséquent, les logements qui ont fait l'objet de travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement ou de travaux destinés à réaliser des économies d'énergie sont susceptibles de bénéficier de l'exonération prévue par le IV de l'article 1384 A du CGI.

410

En revanche, les logements issus de travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, mentionnés au III de l'article D. 31-10-2 du CCH, sont des constructions nouvelles.

Ils sont donc hors du champ d'application de l'exonération prévue au IV de l'article 1384 A du CGI mais peuvent être exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties en application du III de l'article 1384 A du CGI, s'ils remplissent toutes les conditions d'exonération (I-A § 10 et suivants).

420

Une opération portant sur un immeuble peut inclure simultanément des constructions nouvelles et des travaux de réhabilitation. Dans cette hypothèse :

- les logements issus de la création de surfaces habitables nouvelles et les surfaces annexes peuvent être exonérés en application du III de l'article 1384 A du CGI ;

- les logements préexistants qui ont fait l'objet de travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement ou de travaux destinés à réaliser des économies d'énergie peuvent être exonérés en application du IV de l'article 1384 A du CGI.

430

Dans ce cas, l'exonération prévue au IV de l'article 1384 A du CGI est applicable à condition que le coût total des travaux d'amélioration au sens du III de l'article D. 31-10-2 du CCH, y compris ceux donnant droit à l'exonération prévue au III de l'article 1384 A du CGI, représente au moins 25 % du coût total de l'opération.

3. Logements affectés à l'habitation principale

440

Pour toute précision concernant la notion d'affectation à l'habitation principale, il convient de se reporter au BOI-IF-TFB-10-90-10.

4. Logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession

450

Sont concernées les constructions de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 (I-A-2 § 40).

5. Logements faisant l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément

460

L'opération doit faire l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le préfet.

470

Le contenu de la convention et les conditions d'agrément sont identiques à ceux s'appliquant aux constructions de logements neufs (I-A-3 § 100).

480

Cependant, pour les logements anciens réhabilités, la convention entre le vendeur et l'État prévoit le respect des conditions fixées au II bis et au III de l'article D. 31-10-2 du CCH.

490

Pour obtenir l'agrément du préfet, le vendeur doit justifier du respect de ces conditions en fournissant les pièces mentionnées au III de l'article 3-1 de l'arrêté du 26 mars 2004.

B. Modalités d'application de l'exonération

1. Nécessité d'une délibération

500

L'application de l'exonération prévue au IV de l'article 1384 A du CGI est subordonnée 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.

a. Autorités compétentes pour prendre les délibérations

510

La délibération est prise par :

- le conseil municipal, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit de la commune et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elle est membre ;

- l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues à son profit.

Par dérogation à l'article 1639 A *bis* du CGI, les délibérations prises par les communes en application du IV de l'article 1384 A du CGI avant le 1er octobre 2020 et qui entrent en vigueur à compter des impositions établies au titre de 2021 sont sans effet sur les impositions établies au titre de 2021 (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16, II-G-1 et VII-B). Elles ne produisent leurs effets qu'à compter des impositions établies au titre de 2022.

520

La délibération est prise par le conseil départemental, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit du département.

Cependant, les délibérations votées par le conseil départemental à compter du 1er octobre 2019 sont dépourvues d'effets (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de

finances pour 2020, art. 16, II-C-5° et VII-B).

b. Portée et contenu de la délibération

530

La délibération est de portée générale et doit concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies. Elle ne peut réduire ou augmenter la durée de l'exonération, qui est de quinze ans.

540

La délibération doit être prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis* du CGI, c'est-à-dire, avant le 1er octobre, pour être applicable à compter de l'année suivante.

Sous réserve des précisions apportées au **II-B-1-a § 510**, elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée ou modifiée.

2. Portée de l'exonération

550

Il convient de se reporter au I-B-1 § 180.

3. Durée et bénéficiaires de l'exonération

560

Les constructions neuves à usage locatif qui répondent aux conditions du IV de l'article 1384 A du CGI sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de réhabilitation.

570

L'exonération bénéficie au vendeur puis, le cas échéant, au locataire-accédant qui a levé l'option, dans les conditions précisées au I-B-3 § 220 et 230.

4. Remise en cause de l'exonération

580

La remise en cause de l'exonération a lieu dans les conditions indiquées au I-B-4-a § 240.

C. Obligations des contribuables

590

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit adresser au service des impôts du lieu de situation du bien une déclaration conforme au modèle établi par l'administration et comportant tous les

éléments permettant d'identifier le ou les locaux concernés.

600

La déclaration doit être accompagnée des contrats de location-accession signés, d'une copie de la convention signée et de l'agrément définitif obtenu.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 19/03/2024