RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-10-50-20-20201222
Date de publication : 22/12/2020

IF - TH - Champ d'application - Exonérations et dégrèvements d'office liés au redevable - Gestionnaires de foyer et assimilés

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe d'habitation
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 5 : Exonérations et dégrèvements d'office liés au redevable
Section 2 : Gestionnaires de foyer et assimilés

Sommaire :

I. Dégrèvement prévu au 1° du II de l'article 1414 du CGI
A. Redevables concernés
1. Les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs
a. Définition
b. Régime juridique
2. Les foyers de travailleurs migrants
a. Définition
b. Réglementation applicable aux foyers de travailleurs migrants
3. Les logements-foyers dénommés « résidences sociales »
B. Portée du dégrèvement
1. Modalités d'imposition à la taxe d'habitation des gestionnaires de foyers d'hébergement
a. Principe d'imposition
b. Locaux imposés à la taxe d'habitation
2. Conséquences du dégrèvement
C. Remise en cause du dégrèvement
II. Dégrèvement prévu au 2° du II de l'article 1414 du CGI
A. Champ d'application
1. Les redevables concernés
a. Première condition relative au caractère non lucratif de l'organisme
b. Deuxième condition relative à la conclusion d'une convention
2. Les locaux concernés
a. Les logements doivent être pris en location par l'organisme
b. Les logements doivent être sous-loués ou attribués à des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement
c. La sous-location ou l'attribution du logement doit être temporaire
B. Portée du dégrèvement
C. Remise en cause du dégrèvement
III. Obligations déclaratives et sanctions
A. Obligations déclaratives

1. Dégrèvement en faveur des foyers de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et de résidences sociales
2. Dégrèvement en faveur des organismes visés au 2° du II de l'article 1414 du CGI
B. Sanctions
IV. Situation des gestionnaires de centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA)

Actualité liée : 22/12/2020 : RSA - IF - PAT - CF - CTX - Dégrèvements de taxe d'habitation sur la résidence principale et en faveur des établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes sans but lucratif (loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, art. 5, 6 et 7, loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, art. 15 et loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16 et 19) - Dispositif de lissage des ressauts d'imposition consécutifs à la perte d'exonérations de fiscalité directe locale (loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016, art 75) - Modulation de l'abattement facultatif à la base en faveur des personnes handicapées (loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016, art. 94)

1

Le II de l'article 1414 du code général des impôts (CGI) prévoit que bénéficient d'un dégrèvement d'office de la taxe d'habitation :

- d'une part, les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, à raison de logements situés dans ces foyers (CGI, art. 1414, II 1°) ;

- d'autre part, les organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif, lorsqu'ils ont conclu une convention avec l'État conformément à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, à raison des logements qu'ils louent en vue de leur sous-location ou de leur attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (CGI, art. 1414, II 2°).

10

Conformément au deuxième alinéa du 2° du II de l'article 1414 du CGI, les obligations déclaratives à la charge des personnes ou organismes susceptibles de bénéficier des dégrèvements sont fixées par les dispositions de l'article 322 de l'annexe III au CGI et de l'article 322 bis de l'annexe III au CGI.

I. Dégrèvement prévu au 1° du II de l'article 1414 du CGI

A. Redevables concernés

20

Il s'agit des gestionnaires :

- de foyers de jeunes travailleurs ;

- de foyers de travailleurs migrants ;

- de logements foyers dénommés résidences sociales.

30

Le dispositif ne concerne pas, notamment les gestionnaires, de logements foyers pour personnes âgées, de centres d'hébergement et de réadaptation sociale, de logements foyers pour handicapés, de résidences pour étudiants.

1. Les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs

a. Définition

40

Les foyers de jeunes travailleurs sont des institutions à but non lucratif qui mettent à la disposition des jeunes qui vivent hors de leur famille un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et leur restauration ainsi que des moyens qui permettent directement ou indirectement de favoriser leur insertion dans la vie sociale.

50

Ils s'adressent principalement à la population des jeunes en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans. Toutefois, les foyers peuvent également héberger d'autres résidents, notamment des jeunes de 25 à 30 ans, à condition qu'ils ne représentent qu'une fraction des résidents (jeunes demandeurs d'emplois, jeunes couples, adultes isolés, familles monoparentales, étudiants en rupture sociale et familiale).

60

Les foyers de jeunes travailleurs sont gérés par des organismes qui sont principalement des associations mais qui peuvent également être des centres communaux d'action sociale ou désormais, dans le cadre des résidences sociales, des organismes d'habitations à loyers modérés (HLM).

b. Régime juridique

70

Les foyers de jeunes travailleurs relèvent de deux régimes juridiques.

80

D'une part, ils sont soumis aux dispositions de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

90

D'autre part, les foyers de jeunes travailleurs sont également régis par les textes applicables aux résidences sociales (I-A-3 § 150 et suivants). La dénomination de résidence sociale implique que le foyer soit conventionné au titre de l'aide personnalisée au logement (APL) conformément à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et à l'article R. 351-55 du CCH et que le gestionnaire ait été agréé par l'autorité préfectorale.

2. Les foyers de travailleurs migrants

a. Définition

100

Les foyers de travailleurs migrants ont pour objet de loger en priorité les travailleurs migrants. Ils accueillent également des populations démunies en attente d'un logement définitif. Il n'y a pas de conditions d'âge pour résider dans un foyer de travailleur migrant.

110

On distingue principalement deux grandes catégories de logements-foyers de travailleurs migrants :

- les foyers, propriété d'organismes HLM dans la majorité des cas et gérés par des associations qui en sont locataires ;

- les foyers, propriété de sociétés d'économie mixte et gérés par elles.

b. Réglementation applicable aux foyers de travailleurs migrants

120

Les foyers de travailleurs migrants relèvent des règles régissant les logements-foyers (CCH, art. L.351-2).

Ils peuvent bénéficier à ce titre :

- des aides à la construction dans les mêmes conditions que les HLM ;

- d'un conventionnement à l'APL.

130

Toutefois, si la majorité des foyers de travailleurs migrants a fait l'objet d'un conventionnement à l'aide personnalisée au logement, une part non négligeable de ces structures fonctionnent sur les régimes de l'ALS (allocation de logement sociale régie par l'article L. 831-1 du code de la sécurité sociale).

140

D'autre part, les foyers de travailleurs migrants relèvent, au même titre que les foyers de jeunes travailleurs, de la réglementation « résidences sociales » selon les termes du décret n° 94-1128 du 23 décembre 1994 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux subventions pour l'acquisition et l'amélioration des logements-foyers dénommés résidences sociales, du décret n° 94-1129 du 23 décembre 1994 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire pour les logements-foyers dénommés résidences sociales et du décret n° 94-1130 du 23 décembre 1994 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif aux logements-foyers dénommés « résidences sociales ». Dans ce cas, le foyer est conventionné au titre de l'APL et le gestionnaire est agréé par l'autorité préfectorale. Ainsi, les foyers de travailleurs migrants réhabilités ainsi que ceux construits à compter de 1995 relèvent du statut de « résidences sociales ».

3. Les logements-foyers dénommés « résidences sociales »

150

Créées par le décret n° 94-1130 du 23 décembre 1994 (CCH, art. R.351-55) les résidences sociales sont destinées aux personnes ou familles éprouvant, au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant.

160

Les résidences sociales sont réalisées soit pour loger principalement des catégories spécifiques de population telles que les jeunes travailleurs ou les travailleurs migrants soit plus largement pour accueillir des populations qui connaissent des difficultés pour se loger.

170

Elles présentent les principales caractéristiques suivantes :

- elles bénéficient d'un conventionnement APL conformément à l'article L. 353-2 du CCH ;

- le gestionnaire de la résidence doit être agréé par l'autorité préfectorale.

B. Portée du dégrèvement

180

Le dégrèvement concerne les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et de résidences sociales imposés à la taxe d'habitation.

1. Modalités d'imposition à la taxe d'habitation des gestionnaires de foyers d'hébergement

a. Principe d'imposition

190

Conformément au 2° du I de l'article 1407 du CGI et du I de l'article 1408 du CGI, les gestionnaires de foyers d'hébergement sont passibles de la taxe d'habitation pour les locaux dont ils ont la disposition ou la jouissance, lorsque ces locaux remplissent simultanément les trois conditions suivantes :

- être meublés conformément à leur destination ;

- faire l'objet d'une occupation privative ;

- ne pas être retenus dans les bases de la cotisation foncière des entreprises de la personne qui en a la disposition.

200

Par ailleurs, le II de l'article 1408 du CGI exonère de taxe d'habitation les établissements publics d'assistance.

210

Par voie de conséquence ne peuvent bénéficier du dégrèvement prévu au 1° du II de l'article 1414 du CGI :

- les logements foyers gérés dans un but lucratif et soumis à la cotisation foncière des entreprises, étant précisé que les sociétés d'économie mixte, gestionnaires de foyers de travailleurs migrants, sont assujetties à la cotisation foncière des entreprises ;

- les logements foyers gérés par un établissement public d'assistance (par exemple par les centres communaux d'action sociale).

b. Locaux imposés à la taxe d'habitation

220

Les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de travailleurs migrants et les logements-foyers dénommés résidences sociales sont composés de trois types de locaux :

- les locaux meublés à usage d'habitation ;

- les locaux communs (salles à manger, cuisines installations sanitaires, pièces affectées aux loisirs, etc.) ;

- les locaux administratifs (bureaux d'accueil, parloirs, bureaux du directeur et éventuellement de l'économe, etc.).

230

Les locaux communs et les locaux administratifs sont considérés comme étant à la disposition du gestionnaire et, par voie de conséquence, sont imposés à son nom.

240

S'agissant des locaux d'hébergement, l'imposition ne peut être établie au nom du gestionnaire que si la personne accueillie n'a pas la disposition privative du logement qui lui est attribué (III § 110 et suivants du BOI-IF-TH-10-20-20-III).

2. Conséquences du dégrèvement

250

Deux situations doivent être distinguées :

- si le gestionnaire est assujetti à la taxe d'habitation sur l'ensemble des locaux du foyer, le dégrèvement porte sur les locaux d'hébergement ainsi que sur les locaux communs, indissociables des locaux d'hébergement ;

- si le gestionnaire n'est pas assujetti à la taxe d'habitation sur les locaux d'hébergement, le dégrèvement porte sur les seuls locaux communs.

> **Remarque** : Dans tous les cas, le dégrèvement ne s'applique pas aux locaux administratifs, ni aux locaux réservés à l'habitation du personnel.

C. Remise en cause du dégrèvement

260

Le dégrèvement est remis en cause, notamment :

- en cas de suppression de l'autorisation d'exploitation du foyer délivrée par le représentant de l'État pour les foyers de jeunes travailleurs ;

- en cas de suppression de la convention APL ou de l'agrément préfectoral du gestionnaire pour les résidences sociales.

270

Le dégrèvement n'est plus applicable à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle où ces décisions ont pris effet.

II. Dégrèvement prévu au 2° du II de l'article 1414 du CGI

A. Champ d'application

1. Les redevables concernés

280

Il s'agit d'organismes ne se livrant pas à une exploitation ni à des opérations de caractère lucratif et ayant conclu une convention avec l'État conformément à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale.

a. Première condition relative au caractère non lucratif de l'organisme

290

Sont concernés les organismes qui ne se livrent pas à une exploitation ni à des opérations de caractère lucratif.

Il convient pour la définition des organismes à caractère non lucratif de se référer au BOI-IS-CHAMP-30-70.

b. Deuxième condition relative à la conclusion d'une convention

300

En application du principe d'annualité fixé par l'article 1415 du CGI, la condition relative à la convention doit être satisfaite au 1er janvier de l'année au titre de laquelle le dégrèvement est sollicité.

(310 à 350)

360

Conformément à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, les associations à but non lucratif dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et qui ont conclu une convention avec l'État bénéficient d'une aide pour loger, à titre transitoire, des personnes défavorisées. Lorsque celles-ci sont étrangères, elles doivent justifier d'une résidence régulière en France.

370

La convention fixe chaque année le montant de l'aide attribuée à l'association qui est déterminé de manière forfaitaire par référence, d'une part, au plafond de loyer retenu pour le calcul de l'allocation logement définie par les livres V, VII et VIII du code de la sécurité sociale et, d'autre part, aux capacités réelles et prévisionnelles d'hébergement offertes par l'association.

380

Pour le calcul de l'aide instituée par l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, ne sont pas prises en compte les personnes bénéficiant de l'aide sociale prévue à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles et les personnes hébergées titulaires des aides prévues à l'article L. 821-1 du code de la construction et de l'habitation.

390

Ainsi, pour prétendre bénéficier du dégrèvement de taxe d'habitation, les organismes doivent obligatoirement bénéficier de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT).

2. Les locaux concernés

400

Le dégrèvement est réservé aux logements que les organismes visés au II-A § 280 et suivants prennent en location pour les sous-louer ou les attribuer à titre temporaire à des personnes défavorisées.

Les logements concernés doivent donc satisfaire aux conditions suivantes.

a. Les logements doivent être pris en location par l'organisme

410

Dès lors, les organismes propriétaires de leurs logements ne peuvent pas prétendre au dégrèvement de taxe d'habitation.

b. Les logements doivent être sous-loués ou attribués à des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement

420

Les logements doivent faire l'objet soit d'un contrat de sous-location soit d'une attribution à titre gratuit à des personnes défavorisées. Toutefois, le dégrèvement n'est pas remis en cause si l'attribution est effectuée moyennant le versement d'une participation symbolique de quelques euros par les occupants.

430

Conformément à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, il est entendu par personne défavorisée toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

c. La sous-location ou l'attribution du logement doit être temporaire

440

Le dégrèvement d'office ne peut être refusé sur le seul critère de la durée effective d'occupation des logements par les personnes visées, laquelle peut être variable selon les modalités d'intervention des organismes concernés et les finalités qu'ils poursuivent (CE, 21 mars 2008, n° 288839 et n° 291223, Association Essor 93).

B. Portée du dégrèvement

450

Dès lors que les logements sont mis à titre temporaire à la disposition de leur occupant, la taxe d'habitation est établie au nom de l'organisme qui met ces logements à la disposition des personnes défavorisées et non au nom de chacun des occupants.

460

Le dégrèvement porte sur la totalité de la cotisation mise à la charge de l'organisme pour le logement concerné y compris les frais de gestion des impôts fonciers.

C. Remise en cause du dégrèvement

470

Le dégrèvement est supprimé notamment :

- lorsque l'organisme se livre à une activité lucrative ;

- ou en cas de retrait de la convention prévue à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale.

480

Le dégrèvement n'est plus applicable à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle où sont intervenues ces décisions.

III. Obligations déclaratives et sanctions

A. Obligations déclaratives

490

L'article 322 de l'annexe III au CGI et l'article 322 bis de l'annexe III au CGI fixent les obligations déclaratives auxquelles sont tenus les personnes et les organismes pour bénéficier des dégrèvements prévus au II de l'article 1414 du CGI.

1. Dégrèvement en faveur des foyers de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et de résidences sociales

500

Conformément à l'article 322 de l'annexe III au CGI, le redevable doit adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration précisant, au 1er janvier de l'année d'imposition, la liste des locaux concernés, leur adresse et leurs caractéristiques, accompagnée d'une copie du contrat type d'occupation et du règlement intérieur.

510

Cette déclaration doit, en outre, être assortie de toutes les justifications nécessaires pour apprécier le bien-fondé de la demande, à savoir :

- pour les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs autres que résidences sociales : agrément du Préfet autorisant l'ouverture et l'exploitation de l'établissement ;

- pour les gestionnaires de foyers de travailleurs migrants, les statuts de l'organisme gestionnaire ainsi que la justification de l'attribution d'une aide au logement ;

- pour les gestionnaires de logements foyers dénommés « résidences sociales », la convention APL et l'agrément du Préfet.

520

Elle doit être souscrite avant le 1er mars de chaque année au titre de laquelle le dégrèvement est sollicité.

2. Dégrèvement en faveur des organismes visés au 2° du II de l'article 1414 du CGI

530

Le bénéfice de ce dégrèvement est également subordonné à la production au service des impôts du lieu de situation des biens d'une déclaration conforme au modèle établi par l'administration (formulaire n° 1200 GD-SD (CERFA n° 11481) disponible en ligne sur www.impots.gouv.fr).

540

Cette déclaration doit préciser la liste des locaux concernés au 1er janvier de l'année d'imposition avec leur adresse et leurs caractéristiques, et doit être accompagnée d'une copie du contrat type d'occupation ou de sous-location ainsi que de la copie de la convention pour les organismes ayant conclu une convention avec l'État conformément à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale.

550

La déclaration doit être souscrite par le redevable avant le 1er mars de chaque année au titre de laquelle le dégrèvement est sollicité.

B. Sanctions

560

Lorsque la déclaration n'est pas souscrite, le dégrèvement ne peut être accordé. Il en est de même si la déclaration n'est pas accompagnée de toutes les pièces justificatives.

IV. Situation des gestionnaires de centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA)

570

Les organismes à but non lucratif gestionnaires de CADA sont exonérés de taxe d'habitation à raison des logements affectés à l'hébergement des demandeurs d'asile compte tenu de leurs caractéristiques, communes à la fois aux foyers de travailleurs migrants et aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.

Remarque : Les demandeurs d'asile accueillis dans les CADA ne sont eux-mêmes pas soumis à la taxe d'habitation à raison des logements qu'ils occupent (III § 80 du BOI-IF-TH-10-50-40).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 16/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1721-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-10-50-20-20201222