

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-60-30/03/2021

Date 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

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

Actualité liée : 30/03/2021 : IF - TFB - Modulation du taux de l'abattement sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, art. 128)

1

L'article 1388 octies du code général des impôts (CGI) permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, sur délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, d'instituer un abattement compris entre 30 % et 100 % 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.

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 1^{er} 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

30

L'abattement prévu à l'article 1388 octies du CGI s'applique aux logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Constitue un bail réel solidaire, 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 bail réel solidaire 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 applicables 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 communes 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.

Remarque : En cas de fusion d'EPCI ou de création de commune nouvelle, en l'absence de délibération de l'EPCI issu de la fusion ou de la commune nouvelle, les délibérations prises en application de [l'article 1388 octies du CGI](#), par les EPCI participant à la fusion ou les communes préexistantes, sont maintenues pour leur durée et leur quotité ([CGI, art. 1639 A quater](#) et [CGI, art. 1640](#)).

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'abattement.

Ces délibérations doivent, en outre, mentionner le taux unique de l'abattement retenu par la commune ou l'EPCI à fiscalité propre à concurrence de 30 %, 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 %, 90 %, ou 100 % de la base imposable de taxe foncière sur les propriétés bâties.

L'article 128 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2020 prévoit que les délibérations prises en application de [l'article 1388 octies du CGI](#) dans sa version en vigueur au 31 décembre 2020, qui ont institué l'abattement au taux de 30 %, restent applicables tant qu'elles n'ont pas été rapportées ou modifiées. L'article 128 de la loi n° 2020-1721 prévoit que les logements qui auraient bénéficié, au titre de 2021, de l'abattement prévu à [l'article 1388 octies du CGI](#) dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2020 continuent à en bénéficier dans les mêmes conditions pour la durée restant à courir.

Le taux d'abattement est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune ou de l'EPCI doté d'une fiscalité propre.

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 1^{er} 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, le cas échéant par :

- des établissements publics fonciers ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- des EPCI sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres ;
- 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](#)) ;
- la région Ile-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle ([CGI, art. 1599 quater D](#)).

140

En revanche, conformément à l'[article 1522 du CGI](#), il ne concerne pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

150

L'abattement est accordé pour la seule part revenant à la commune 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 commune 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 la commune ou l'EPCI et être partiellement ou totalement exonérée à raison de l'autre part.

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 du CGI](#) 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

Pendant, conformément au I de l'article 1383 du CGI, les communes peuvent moduler de 100 % à 40 % le taux d'exonération de deux ans pour la part de taxe foncière qui leur revient. Les EPCI peuvent supprimer cette exonération pour la part qui leur revient. Dès lors, 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 entité bénéficiaire.

210

Exemple 1 : Une construction prise à bail réel solidaire est achevée le 1^{er} 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, l'EPCI 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. La commune quant à elle ne délibère pas et maintient ainsi l'exonération totale sur la part qui lui revient.

Par délibération, la commune 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 50 %.

Au titre de N+1 et de N+2, la construction nouvelle est exonérée en totalité à raison de la part communale conformément à l'article 1383 du CGI et bénéficie d'un abattement de 50 % à raison de la part intercommunale en application de l'article 1388 octies du CGI.

À compter de N+3, la construction bénéficie d'un abattement de 50 % à raison des parts communale et intercommunale en application de l'article 1388 octies du CGI.

Exemple 2 : Une construction prise à bail réel solidaire est achevée le 1^{er} 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 limite à 40 % pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui lui revient l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles. L'EPCI quant à lui

ne délibère pas et maintient ainsi l'exonération totale sur la part qui lui revient.

Par délibération, la commune 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 50 %.

Au titre de N+1 et de N+2, la construction nouvelle est exonérée en totalité à raison de la part intercommunale conformément à l'article 1383 du CGI et bénéficie d'un abattement de 50 % 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 50 % à raison des parts communale et intercommunale 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 1^{er} 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.