

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-75-20220608

Date 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 logements intermédiaires (CGI, art. 1384-0 A)

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 7.5 : Exonération temporaire de longue durée en faveur des logements intermédiaires (CGI, art. 1384-0 A)

Sommaire :

I. Champ d'application

A. Logement

B. Affectation à l'habitation principale

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

II. Modalités d'application

A. Portée de l'exonération

B. Durée de l'exonération

C. Remise en cause de l'exonération

D. Articulation avec les autres exonérations de TFPB

III. Obligations déclaratives et sanctions

Actualité liée : 08/06/2022 : IF - TFB - Champ d'application et territorialité - Diverses adaptations des exonérations de TFPB de longue durée en faveur du logement social et du logement locatif intermédiaire (loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, art. 94 et 95 ; loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, art. 31 ; loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, art. 101 ; ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019 relative à la partie législative du livre VIII du code de la construction et de l'habitation ; loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16 et 30 ; loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, art. 68 et 81)

1

Aux termes de l'article 1384-0 A du code général des impôts (CGI), les logements neufs achevés avant le 1^{er} janvier 2023 et affectés à l'habitation principale sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de vingt ans à compter de leur achèvement, à condition

d'avoir bénéficié du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée prévu par l'[article 279-0 bis A du CGI](#) et d'être loués dans les conditions prévues au 1° du I de l'article 279-0 bis A du CGI.

Remarque 1 : En application de l'[article 81 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022](#), l'exonération mentionnée à l'article 1384-0 A du CGI s'applique aux logements qui ont été achevés avant le 1^{er} janvier 2023. Ces logements bénéficient de l'exonération jusqu'à son terme sous réserve du respect des conditions mentionnées au [II-C § 100](#).

Remarque 2 : En application de l'article 81 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, les logements achevés à compter du 1^{er} janvier 2023 et mentionnés au III de l'[article 220 Z septies du CGI](#) bénéficient d'une créance d'impôt sur les sociétés, en faveur de certaines personnes morales, égale au montant de la TFPB prévue à l'[article 1380 du CGI](#) et mise en recouvrement au cours de l'exercice (CGI, art. 220 Z septies).

Il s'agit de logements dits intermédiaires, loués à des personnes physiques sous condition de ressources ([I-B-3 § 80 du BOI-TVA-IMM-30](#)).

I. Champ d'application

10

Cette exonération s'applique aux :

- logements neufs achevés avant le 1^{er} janvier 2023 et affectés à l'habitation principale ;
- ayant bénéficié des dispositions de l'[article 279-0 bis A du CGI](#) ;
- et loués dans les conditions prévues au 1° du I de l'article 279-0 bis A du CGI.

Ces conditions doivent être remplies chaque année. Concernant les deux dernières, il convient de se reporter au [BOI-TVA-IMM-30](#).

Par ailleurs, certaines constructions neuves issues d'opérations de renouvellement urbain sont exclues du bénéfice de l'exonération.

A. Logement

20

Seuls les locaux destinés au logement, c'est-à-dire les locaux affectés à l'habitation et utilisés à des fins personnelles ou familiales, entrent dans le champ de l'exonération.

Remarque : La méthode d'évaluation de la valeur locative servant à l'établissement de la base d'imposition à la TFPB est sans impact sur l'application de l'exonération. Dès lors, quand bien même la valeur locative d'un logement au sens de l'[article 1384-0 A du CGI](#) serait évaluée selon la méthode applicable aux locaux professionnels, l'exonération de TFPB prévue à l'article 1384-0 A du CGI lui est applicable sous réserve du respect des conditions posées au présent BOI.

30

Cas particuliers :

- local à usage mixte (habitation et professionnel) : seule la partie du local affectée à l'habitation peut bénéficier de l'exonération de TFPB ;
- dépendances : l'exonération de TFPB s'applique au logement, y compris les éléments bâtis formant dépendances tels les caves, garages et parties communes. L'exonération des

dépendances n'est cependant possible qu'à la condition que le logement auquel elles se rattachent soit lui-même exonéré. Par tolérance, il est admis qu'une dépendance construite postérieurement puisse être exonérée pour la période d'exonération du logement restant à courir.

B. Affectation à l'habitation principale

40

Les locaux doivent être affectés à l'habitation principale de l'occupant. L'habitation principale se définit comme les immeubles ou les parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du contribuable.

La notion d'habitation principale s'entend de la même manière que pour l'application des exonérations de TFPB en faveur de titulaires de certaines allocations ([CGI, art 1390](#) et [II-A § 60 à 90 du BOI-IF-TFB-10-55-10](#)).

50

Par suite, les locaux destinés à un usage commercial ou professionnel, y compris les logements loués meublés à titre saisonnier, ou utilisés comme résidences secondaires sont exclus ([III-B § 60 et 70 du BOI-IR-RICI-230-20-20](#)).

L'affectation à la résidence principale doit intervenir au 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction. Les conditions requises pour l'application des exonérations sont appréciées à cette date ([RM Francou, n° 08865, JO Sénat du 3 mars 1988, p. 278](#)).

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

55

En application de l'[article 1384 G du CGI](#), l'exonération de TFPB prévue par l'[article 1384-0 A du CGI](#) n'est pas applicable aux constructions neuves 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 (ANRU) dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine, lorsque la commune d'implantation comprend au moins 50 % de logements sociaux ([BOI-IF-TFB-10-220](#)).

II. Modalités d'application

A. Portée de l'exonération

60

L'exonération porte sur la TFPB de la construction ou de la partie de construction qui remplit les conditions pour être exonérée.

70

L'exonération en application de l'[article 1384-0 A du CGI](#) entraîne celle des taxes additionnelles à cette taxe perçue au profit :

- des établissements publics bénéficiaires de la taxe spéciale d'équipement ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- des établissements publics de coopération intercommunale (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 d'Île-de-France pour la taxe additionnelle spéciale annuelle ([CGI, art 1599 quater D](#)).

80

Conformément aux dispositions du I de l'[article 1521 du CGI](#), s'agissant d'une exonération temporaire de TFPB, cette dernière n'emporte pas exonération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

B. Durée de l'exonération

90

L'exonération a une durée de vingt ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

C. Remise en cause de l'exonération

100

L'exonération cesse de s'appliquer lorsque :

- la construction est affectée à un usage autre que l'habitation principale (résidence secondaire par exemple) ;
- le logement est partiellement affecté à un usage professionnel. Dans ce cas, la perte de l'exonération est limitée à la partie de l'habitation principale transformée à usage professionnel ;
- le logement n'est plus loué dans les conditions prévues au 1° du I de l'[article 279-0 bis A du CGI](#) ([BOI-TVA-IMM-30](#)) ;
- le bénéfice des dispositions de l'article 279-0 bis A du CGI est remis en cause ([III § 180 à 190 du BOI-TVA-IMM-30](#)) dans les conditions prévues au II bis de l'[article 284 du CGI](#).

110

La suppression de l'exonération intervient à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les événements qui la motivent sont survenus et l'exonération appliquée antérieurement n'est pas remise en cause. Cette suppression a un caractère définitif.

D. Articulation avec les autres exonérations de TFPB

120

L'exonération prévue à l'[article 1384-0 A du CGI](#) ne peut être cumulée avec les exonérations prévues au I de l'[article 1383 du CGI](#) ([BOI-IF-TFB-10-60](#)), à l'[article 1383-0 B du CGI](#) et à l'[article 1383-0 B bis](#)

du CGI (BOI-IF-TFB-10-180-10).

L'exonération prévue à l'article 1384-0 A du CGI prime sur les exonérations prévues à l'article 1383 du CGI, à l'article 1383-0 B du CGI et à l'article 1383-0 B bis du CGI.

III. Obligations déclaratives et sanctions

130

Conformément aux dispositions de l'article 1406 du CGI, l'exonération de taxe foncière prévue à l'article 1384-0 A du CGI est subordonnée au dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

140

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 (CGI, art. 1406, II).

Toutefois, si le constructeur n'a pas souscrit la déclaration dans les conditions prévues au **III § 130**, les acquéreurs d'appartements ou de maisons individuelles, qui sont devenus propriétaires après l'achèvement de la construction, disposent d'un délai de quatre-vingt-dix jours à compter du jour de l'acquisition pour souscrire la déclaration prévue à l'article 1406 du CGI.

L'accomplissement de cette obligation permet aux intéressés de bénéficier du droit à l'exonération qui, autrement, aurait été prescrit. Mais il ne peut entraîner un report de la date de fin d'exemption, qui continue d'être déterminée en fonction de la date de l'achèvement de la construction.