

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-90-20-20170405

Date de publication : 05/04/2017

### **ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations autres que les échanges - Régimes à caractère social - Mesures en faveur des organismes HLM**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 9 : Régimes à caractère social

Section 2 : Mesures en faveur des organismes d'HLM

#### **Sommaire :**

- I. Exonération générale des actes publiés en vue de l'application de la législation sur les HLM
- II. Exonération facultative des cessions de logements réalisées par les organismes HLM ou par les SEM
  - A. Champ d'application de l'exonération
    - 1. Nature des biens concernés
      - a. Cessions par les organismes d'HLM
      - b. Cessions par les sociétés d'économie mixte
    - 2. Qualité de l'acquéreur
    - 3. Prix
  - B. Conditions d'application et portée de l'exonération
    - 1. Conditions d'application
    - 2. Portée de l'exonération
- III. Exonérations en faveur des cessions amiables de maisons individuelles
- IV. Exonération en cas de résolution des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré
- V. Exonération facultative des acquisitions effectuées par les organismes d'HLM ou par les sociétés d'économie mixte (SEM) auprès d'accédants à la propriété en difficulté
  - A. Champ d'application de l'exonération
    - 1. Nature des biens concernés
    - 2. Qualité de l'acquéreur
    - 3. Qualité du vendeur
  - B. Conditions d'application et portée de l'exonération
    - 1. Conditions d'application
    - 2. Portée de l'exonération
  - C. Entrée en vigueur
- VI. Exonération facultative des acquisitions de logements acquis auprès d'un organisme HLM dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété
- VII. Exonération facultative en faveur des cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété

## VIII. Exonérations de certains transferts de biens

A. Transferts de biens aux organismes d'HLM et à certaines sociétés d'économie mixte

B. Transferts de biens entre organismes d'habitations à loyer modéré

## IX. Exonération d'acquisitions de biens sinistrés et des droits à indemnité y afférents

## X. Exonération en faveur des acquisitions, en vue de leur revente, de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde

A. Opérations visées

B. Entités concernées

### 1

Afin de favoriser l'accès aux habitations à loyer modéré, le législateur a mis en place diverses exonérations de droit et/ou facultative en faveur des mutations de propriété à titre onéreux de logements à loyer modéré et d'opérations immobilières réalisées par les organismes d'HLM.

Il en est ainsi :

- de l'exonération générale des actes publiés en vue de l'application de la législation sur les HLM ;
- de l'exonération en faveur des cessions de logements réalisées par les HLM ou société d'économie mixte (SEM) ;
- de l'exonération en faveur des cessions amiables de maisons individuelles à loyer modéré ;
- de l'exonération en cas de résolution des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré ;
- de l'exonération en faveur des acquisitions effectuées par les organismes HLM et les SEM auprès d'accédants à la propriété en difficultés ;
- de l'exonération en faveur des acquisitions de logements auprès d'un organisme d'HLM dans le cadre d'une opération d'accès à la propriété ;
- de l'exonération en faveur des cessions de parts de SCI d'accès progressive à la propriété ;
- de l'exonération en faveur de certains transferts de biens ;
- de l'exonération en faveur d'acquisitions de biens sinistrés par les offices HLM ;
- de l'exonération en faveur d'acquisitions en vue de leur revente de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

## **I. Exonération générale des actes publiés en vue de l'application de la législation sur les HLM**

## 10

L'[article 1049 du code général des impôts \(CGI\)](#) édicte une exonération de taxe de publicité foncière en faveur de toutes les opérations effectuées dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré. Toutefois, cette exonération ne trouve pas à s'appliquer si la taxe de publicité foncière tient lieu de droits de mutation.

A cet égard, il est admis que n'a pas le caractère de droit d'enregistrement et n'est donc pas exigible :

- le taux réduit prévu par le A de l'[article 1594 F quinquies du CGI](#) quand la mutation donne lieu au paiement de la TVA sur le prix total ;

- le droit fixe lorsqu'il est souscrit un engagement de construire tel que prévu au A de l'[article 1594-0 G du CGI](#).

Les organismes HLM ne sont donc soumis aux droits d'enregistrement (au taux normal) que dans les situations, marginales par hypothèse, où ils ne seraient pas en mesure de prendre un tel engagement, et où l'acquisition du terrain à bâtir soit ne serait pas soumise à la TVA, soit y serait soumise sur la seule marge.

## 20

En revanche, lorsqu'un immeuble est sorti du champ d'application de la TVA, la taxe de publicité foncière exigible sur la mutation dont il a fait l'objet, tient lieu de droits d'enregistrement. L'exonération prévue à l'[article 1049 du CGI](#) cesse d'être applicable.

## 30

L'exonération prévue à l'[article 1049 du CGI](#) s'applique également aux acquisitions d'immeubles neufs et en état futur d'achèvement réalisées par les sociétés d'économie mixte (SEM), dès lors que les immeubles concernés sont à usage de logement social au sens des dispositions de l'[article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#).

## II. Exonération facultative des cessions de logements réalisées par les organismes HLM ou par les SEM

### 40

L'[article 1594 G du CGI](#) permet aux conseils départementaux d'exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions de logements effectuées par les organismes d'habitation à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte, à condition que la mutation entre dans le champ d'application de l'[article L. 443-7 du CCH](#) à l'[article L. 443-15-4 du CCH](#).

### A. Champ d'application de l'exonération

---

#### 50

L'exonération prévue à l'[article 1594 G du CGI](#) concerne les mutations à titre onéreux de logements réalisées par les organismes d'habitation à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte dans les conditions prévues de l'[article L. 443-7 du CCH](#) à l'[article L. 443-15-4 du CCH](#).

## 1. Nature des biens concernés

---

### a. Cessions par les organismes d'HLM

---

60

Conformément aux dispositions de l'[article L. 443-7 du CCH](#), les organismes d'habitation à loyer modéré sont autorisés à aliéner, y compris dans le cadre d'un contrat de location-accession :

- des logements, c'est-à-dire des locaux affectés, lors de leur mutation, à usage d'habitation ;
- construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitation à loyer modéré ;
- répondant à des normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales fixées par décret.

**Remarque** : Des dérogations aux conditions d'ancienneté peuvent être autorisées par décision motivée du représentant de l'État (préfet) dans le département d'implantation du logement prise dans les conditions prévues à l'[article L. 443-8 du CCH](#).

### b. Cessions par les sociétés d'économie mixte

---

70

Conformément aux dispositions de l'[article L. 443-15-2 du CCH](#), sont concernées les cessions faites par les sociétés d'économie mixte :

- de logements acquis en application du septième alinéa de l'[article L. 443-11 du CCH](#), c'est-à-dire acquis auprès d'organismes d'habitations à loyer modéré ;
- de logements locatifs faisant l'objet de conventions conclues en application de l'[article L. 351-2 du CCH](#) et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent ;
- dans les départements d'outre-mer, de logements locatifs sociaux construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État.

## 2. Qualité de l'acquéreur

---

80

L'acquéreur est l'une des personnes visées à l'[article L. 443-11 du CCH](#). Aux termes de cet article :

- un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire (ou, sur la demande de ce dernier, à son conjoint, ses ascendants ou ses descendants répondant à certaines conditions de ressources) ;
- si le logement est vacant, il doit être offert en priorité aux locataires de l'organisme vendeur dans le département ainsi qu'aux gardiens d'immeuble qu'il emploie ou, à défaut d'acquéreur de cette nature, à toute autre personne physique ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées ;

- sous certaines conditions les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH, ou à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, les locataires en place continuant à bénéficier des conditions antérieures de location, étant précisé que dans ce cas, les conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique n'ont pas à être satisfaites ;

- pour assurer l'équilibre économique et social d'un ensemble d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, et après accord du représentant de l'État dans le département qui consulte la commune d'implantation, des logements vacants peuvent être vendus ou loués à toute personne pour des usages autres que l'habitation.

## 90

Par ailleurs, conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 443-15-2 du CCH, l'exonération de droits de mutation s'applique également aux ventes de logements locatifs conventionnés ou de logements locatifs sociaux qui, en cas de vacance du logement, sont effectuées par la SEM au bénéfice, respectivement, d'un locataire de son patrimoine conventionné dans le département, ou d'un locataire de son patrimoine social dans le département d'outre-mer concerné.

### 3. Prix

---

## 100

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu. Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation. Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11 du CCH, autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH, ou à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

En cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH, ou à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, le service des domaines n'est pas consulté (CCH, art. L. 443-12).

## B. Conditions d'application et portée de l'exonération

---

### 1. Conditions d'application

---

## 110

L'exonération prévue à l'article 1594 G du CGI constitue une simple faculté offerte aux conseils départementaux.

## 120

L'application de l'exonération résulte donc nécessairement d'une décision du conseil départemental.

Il s'agit d'une exonération globale. Dès lors, la délibération du conseil départemental en vue de l'application de l'[article 1594 G du CGI](#) concerne indifféremment les cessions réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré que par les sociétés d'économie mixte.

### 130

En outre, l'acte doit préciser que la mutation bénéficie de l'exonération en cause.

## 2. Portée de l'exonération

---

### 140

Les décisions d'exonération prises ont pour effet d'exonérer les mutations en cause de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement mais également de la taxe additionnelle communale, ainsi que du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs ([BOI-ENR-DMTOI-10-20 au I-D § 130](#)).

### 150

Conformément aux dispositions combinées de l'[article 1594 E du CGI](#) et de l'[article 1639 A du CGI](#), les décisions prises par les conseils départementaux doivent, en principe, être notifiées aux directions régionales ou départementales concernées avant le 15 avril de chaque année. Elles prennent effet le 1<sup>er</sup> juin suivant. À défaut de notification dans les délais, le régime applicable l'année précédente est reconduit.

### 160

La liste des départements bénéficiant d'une décision d'exonération prise par les conseils départementaux est disponible sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) à la rubrique [Partenaire/droits-d'enregistrement](#).

## III. Exonérations en faveur des cessions amiables de maisons individuelles

### 170

Les cessions amiables d'habitations individuelles à loyer modéré consenties pendant la durée de remboursement des emprunts contractés en vue de la construction d'un logement à des personnes solvables remplissant les conditions de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumises à la taxe de publicité foncière au taux fixe de 125 € lorsque les vendeurs établissent qu'ils sont dans l'impossibilité de les habiter ou qu'ils sont privés des ressources nécessaires pour faire face à leurs obligations ([CGI, art. 716](#)).

### 180

Il a été admis que les cessions d'appartements situés dans des immeubles collectifs bénéficient de ces dispositions.

### 190

Ce régime fiscal s'applique quel que soit le mode de financement de la construction (prêt de l'État, du Crédit foncier, des caisses d'épargne, etc.).

Toutefois, le bénéfice de cette taxation réduite est subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente de l'État, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

## **IV. Exonération en cas de résolution des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré**

### **200**

Les actes constatant la résolution volontaire ou judiciaire des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré construites par les centres d'action sociale, hospices ou hôpitaux, les caisses d'épargne, les sociétés de construction ou par des particuliers, et de locaux à usage artisanal entrant dans les prévisions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 août 1932, facilitant la construction de ces locaux, sont assujettis à une imposition au taux fixe de 125 € (CGI, art. 717).

### **210**

Par résolution volontaire, il faut entendre celle qui a pour cause un fait, tel que le défaut de paiement du prix, qui aurait été susceptible de servir de base à une résolution judiciaire. Le taux fixe est donc inapplicable aux conventions amiables qui constitueraient de véritables rétrocessions. Il en résulte que la cause de la résolution doit être exprimée dans le contrat. À défaut d'indications suffisantes, la taxe de publicité foncière au taux prévu à l'article 683 du CGI et à l'article 1594 D du CGI doit être exigée.

Les parties doivent produire les pièces nécessaires pour établir que l'immeuble objet de la résolution avait, à l'époque de la vente, le caractère d'habitation à loyer modéré et qu'il ne l'a point perdu.

### **220**

Enfin, le taux fixe ne s'applique qu'aux résolutions qui interviennent à la suite de contrats passibles de la taxe de publicité foncière au taux proportionnel prévu pour les ventes d'immeubles. Une société de construction, par exemple, ne pourrait devenir propriétaire, par voie de résolution, des bâtiments qu'elle aurait élevés pour le compte de tiers en vertu d'un marché, sans acquitter la taxe sur la valeur des bâtiments dans les conditions de droit commun.

## **V. Exonération facultative des acquisitions effectuées par les organismes d'HLM ou par les sociétés d'économie mixte (SEM) auprès d'accédants à la propriété en difficulté**

### **230**

L'article 1594 H du CGI permet aux conseils départementaux d'exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les acquisitions par les HLM ou par les SEM d'immeubles d'habitation, construits ou acquis par des accédants à la propriété qui ont contracté des prêts aidés par l'État (PAP) entre le 1<sup>er</sup> juillet 1981 et le 31 décembre 1984 et qui ne peuvent honorer leurs échéances, à la condition que les accédants à la propriété qui cèdent ces logements soient maintenus dans les lieux par l'organisme acheteur aux termes d'une clause insérée dans l'acte de vente.

### **A. Champ d'application de l'exonération**

---

### **240**

Entrent dans le champ d'application des dispositions de l'[article 1594 H du CGI](#), les acquisitions répondant à différents critères tenant à la nature des biens et à la qualité de l'acquéreur et du vendeur.

## **1. Nature des biens concernés**

---

### **250**

Sont visés par la mesure :

- les maisons individuelles ainsi que les logements dépendant d'immeubles collectifs sous réserve qu'ils soient affectés lors de leur mutation à usage d'habitation ;
  
- construits ou acquis à l'aide de prêts aidés par l'État pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété consentis en application de la [loi n° 77-1 du 3 janvier 1977](#) et du [décret n° 77-944 du 27 juillet 1977](#) (PAP) contractés entre le 1<sup>er</sup> juillet 1981 et le 31 décembre 1984.

## **2. Qualité de l'acquéreur**

---

### **260**

Les organismes acquéreurs pouvant bénéficier de l'exonération sont :

- les organismes d'HLM tels qu'ils sont définis à l'[article L. 411-2 du CCH](#), à savoir :
  - les offices publics de l'habitat,
  - les sociétés anonymes d'HLM,
  - les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM,
  - les fondations d'HLM ;
  
- les SEM.

### **(270)**

## **3. Qualité du vendeur**

---

### **280**

Le vendeur doit avoir financé la construction ou l'acquisition des biens immobiliers en cause à l'aide de prêts aidés par l'État (PAP), contractés entre le 1<sup>er</sup> juillet 1981 et le 31 décembre 1984.

## **B. Conditions d'application et portée de l'exonération**

---

### **1. Conditions d'application**

---

## 290

L'exonération prévue à l'[article 1594 H du CGI](#) constitue une simple faculté ouverte aux conseils départementaux.

L'application de l'exonération résulte donc nécessairement d'une décision du conseil départemental.

## 300

En outre, l'acte de vente doit préciser que les accédants à la propriété qui cèdent les logements en cause sont maintenus dans les lieux par l'organisme acheteur. Il doit comporter les indications de nature à permettre à l'administration de vérifier que les conditions prévues par la loi pour que la mutation soit effectuée en franchise de droit sont remplies : date et référence du contrat de prêt ; justification que le cédant ne peut honorer les échéances du prêt.

## 2. Portée de l'exonération

---

### 310

La décision prise par les conseils départementaux d'exonérer les rachats effectués par les organismes d'HLM ou les sociétés d'économie mixte des logements d'accédants à la propriété en difficulté de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement a pour effet d'exonérer également les mutations en cause de la taxe additionnelle à ces droits ainsi que du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs.

## C. Entrée en vigueur

---

### 320

Les décisions des conseils départementaux prises en la matière doivent être notifiées aux directions régionales ou départementales des finances publiques des départements concernés, en principe, avant le 15 avril de chaque année. Elles prennent effet le 1<sup>er</sup> juin suivant. À défaut de notification dans les délais, le régime applicable l'année précédente est reconduit.

### 330

Il est précisé que, pour l'application de l'[article 1594 H du CGI](#), la décision d'exonération qui peut être prise par le conseil départemental ne peut dissocier les acquisitions réalisées par les organismes d'HLM de celles effectuées par les SEM.

### 340

La liste des départements bénéficiant d'une décision d'exonération prise par les conseils départementaux est disponible sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) à la rubrique [Partenaire/droits-d'enregistrement](#).

## VI. Exonération facultative des acquisitions de logements acquis auprès d'un organisme HLM dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété

### 350

Le conseil départemental peut exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les rachats de logements précédemment acquis auprès d'un organisme HLM dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété visée au huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH, lorsqu'ils résultent de la mise en œuvre de la garantie de rachat visée à ce même article (CGI, art. 1594 H-0 bis).

## VII. Exonération facultative en faveur des cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété

### 360

Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété, visées de l'article L. 443-6-2 du CCH à l'article L. 443-6-13 du CCH ont pour objet de détenir, gérer et entretenir des immeubles apportés par un organisme HLM en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 du CCH et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

**Remarque :** Ces SCI, dont la durée ne peut excéder 25 ans, sont créées par les organismes HLM à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH. Leurs statuts, conformes à des clauses types approuvées en Conseil d'État, répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division.

### 370

L'article 1594 H bis du CGI et l'article 1584 ter du CGI prévoient une exonération facultative du droit départemental de vente d'immeubles et de taxe communale additionnelle, sur délibération des collectivités territoriales concernées, pour les cessions, autres que la première, de chacune des parts de ces sociétés.

Les délibérations prises à cet égard doivent être notifiées à la direction régionale ou départementale des finances publiques du département concerné avant le 15 avril de chaque année pour prendre effet le 1<sup>er</sup> juin.

La première cession est soumise au régime de droit commun.

La liste des départements bénéficiant d'une décision d'exonération prise par les conseils départementaux est disponible sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) à la rubrique [Partenaire/droits-d'enregistrement](#).

## VIII. Exonérations de certains transferts de biens

### A. Transferts de biens aux organismes d'HLM et à certaines sociétés d'économie mixte

---

### 380

Les transferts de propriété à titre gratuit effectués par les départements ou les communes au nom des organismes d'habitations à loyer modéré ou au nom de certaines sociétés d'économie mixte donnent ouverture à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux réduit (CGI, art. 1050).

### 390

Ce taux ne peut être modifié par les conseils départementaux.

La taxe additionnelle communale n'est pas exigible.

En revanche, le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs est dû.

### 400

En ce qui concerne les sociétés d'économie mixte, le bénéfice de la taxation réduite est subordonné aux conditions suivantes :

- les statuts des sociétés doivent être conformes aux clauses types annexées au [décret n° 69-295 du 24 mars 1969](#). Ces sociétés constituées sous la forme anonyme avec la participation des collectivités locales (départements, communes et leurs groupements) ont pour objet de réaliser, soit pour leur compte, soit pour le compte d'autrui, dans le cadre des conventions conclues avec lesdites collectivités :

- la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes des habitations à loyer modéré, ou celles exigées pour l'octroi des primes à la construction et, éventuellement, la construction ou l'aménagement des services communs afférents à ces ensembles immobiliers ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations,

- la location ou la vente de ces immeubles,

- la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits,

- l'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social,

- et plus généralement, toutes opérations quelconques se rapportant à l'objet social et susceptibles d'en favoriser la réalisation ;

- la majorité du capital doit être détenue par les collectivités publiques (départements, communes, syndicats de communes ou districts urbains).

Il est nécessaire que les transferts soient réalisés à titre gratuit, donc sans contrepartie.

## **B. Transferts de biens entre organismes d'habitations à loyer modéré**

---

### 410

Aux termes du 1° de l'[article 1051 du CGI](#) , sont soumis à une imposition au taux fixe les transferts de biens de toute nature opérés entre organismes d'habitations à loyer modéré, sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion dans le secteur du logement social au sens de l'[article L. 411-1 du CCH](#) et organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'[article L. 365-2 du CCH](#).

Étaient également soumises les acquisitions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2013, par les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et les organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 du CCH, de logements faisant l'objet d'un conventionnement mentionné à l'article L. 351-2 du CCH et l'article L. 321-8 du CCH appartenant à des organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui ont bénéficié d'un agrément pour construire, acquérir ou réhabiliter lesdits logements (CGI, art. 1051, 1<sup>o</sup> bis).

#### 415

Conçu en termes très généraux, le 1<sup>o</sup> de l'article 1051 du CGI vise les transferts de toute nature intervenant entre ces divers organismes ou leurs unions quelle que soit la forme dans laquelle la transmission de propriété est réalisée.

#### 420

En application du 3<sup>o</sup> de l'article 1051 du CGI, l'imposition au taux fixe s'applique également aux transferts d'immeubles par un organisme d'habitations à loyer modéré à sa filiale de logements locatifs intermédiaires ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle conjoint mentionnées à l'article L. 421-1 du CCH, à l'article L. 422-2 du CCH et à l'article L. 422-3 du CCH.

#### 425

Sont également soumises à l'imposition au taux fixe les acquisitions de biens immobiliers bâtis opérées entre organismes d'habitations à loyer modéré, organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 du CCH, sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux, d'une part, et les sociétés créées pour la mise en œuvre de l'article 199 undecies C du CGI et de l'article 217 undecies du CGI, d'autre part, lorsque les biens immobiliers ont été partiellement financés à l'aide de prêts conventionnés définis à l'article R. 372-20 du CCH, à l'article R. 372-21 du CCH, à l'article R. 372-22 du CCH, à l'article R. 372-23 du CCH et à l'article R.372-24 du CCH, de subventions publiques et qu'ils sont à usage de logement social au sens de l'article L. 411-1 du CCH (CGI, art. 1051, 4<sup>o</sup>).

## IX. Exonération d'acquisitions de biens sinistrés et des droits à indemnité y afférents

#### 430

Sur ce point, il convient de se reporter au BOI-ENR-DMTOI-10-130 au III § 80 à 100.

## X. Exonération en faveur des acquisitions, en vue de leur revente, de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde

#### 440

Le L de l'article 1594 F quinquies du CGI prévoit que les acquisitions en vue de leur revente de lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, en application de l'article L. 615-1 du CCH, par des sociétés anonymes et des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ainsi que par des sociétés d'économie mixte sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux réduit.

## A. Opération visées

---

### 450

Il s'agit des acquisitions de lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'[article L. 615-1 du CCH](#).

Les reventes desdits lots ne bénéficient pas de ce dispositif.

## B. Entités concernées

---

### 460

Sont concernées :

- les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré définies à l'[article L. 422-2 du CCH](#) ;
  
- les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré visées à l'[article L. 422-3 du CCH](#). Il est admis que sont également concernées les sociétés coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
  
- et les sociétés d'économie mixte.

Bien entendu, les acquisitions réalisées par les office publics de l'habitat, sur le fondement de l'[article 1042 du CGI](#), sont exonérées de toute perception au profit du Trésor.