

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 02/03/2016

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Base d'imposition – Abattements spéciaux- Logements à usage locatif attribués sous conditions de ressources appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte et situés dans les départements de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion

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 1 : Logements à usage locatif attribués appartenant à des organismes HLM ou à des sociétés d'économie mixte (SEM) et situés dans les DOM

Sommaire :

I. Champ d'application de la mesure

A. Lieu de situation des logements

B. Nature des logements concernés

C. Qualité du propriétaire

1. Organismes d'habitations à loyer modéré

2. Sociétés d'économie mixte

D. Réalisation de travaux d'amélioration

1. Condition tenant au financement des travaux

2. Condition tenant à la nature des travaux

3. Condition tenant à la date d'achèvement des travaux

II. Modalités d'application de l'abattement

A. Montant et portée de l'abattement

B. Durée d'application du dispositif

C. Articulation de l'abattement avec d'autres dispositifs de réduction de base ou d'exonération

1. Articulation avec le dispositif d'abattement prévu par l'article 1388 bis du code général des impôts

2. Articulation avec les dispositifs d'exonérations

a. Exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles (article 1383 du code général des impôts)

b. Exonération de longue durée en faveur du logement social (exonération prévue par l'article 1384 du code général des impôts et prolongation de cette exonération pour la part départementale prévue par l'article 1586 A du même code)

D. Remise en cause de l'abattement

III. Obligations déclaratives

A. Principes

B. Conséquences

IV. Date d'entrée en vigueur

1

L'article 1388 ter du code général des impôts institue, dans les départements d'outre-mer, un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif mentionnés à l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation et appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à des sociétés d'économie mixte, dès lors que ces logements font l'objet de travaux d'amélioration financés avec le concours de l'Etat en application du 3° de l'article L 301-2 du CCH en vue de les conforter au regard des risques naturels prévisibles énumérés au I de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

10

Cet abattement est applicable sauf délibération contraire des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

I. Champ d'application de la mesure

20

Le bénéfice de l'abattement est subordonné à des conditions tenant à la situation géographique et à la nature des logements, à la qualité du propriétaire ainsi qu'à la réalisation de travaux d'amélioration.

A. Lieu de situation des logements

30

Seuls les logements situés dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane ou de La Réunion bénéficient de ce dispositif.

B. Nature des logements concernés

40

Sont concernés les logements à usage d'habitation principale attribués sous condition de ressources, mentionnés à l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit des logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat, c'est-à-dire les

habitations financées au moyen d'un prêt propre aux habitations à loyer modéré ou au moyen d'un prêt pour le financement des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer mentionné aux [articles R 372-1 à R 372-19 du code de la construction et de l'habitation](#).

Remarque : L'arrêté du 13 mars 1986 relatif aux prêts aidés par l'Etat et aux subventions de l'Etat aux organismes réalisant des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer a institué un dispositif spécifique dans les DOM (remplacement du dispositif de financement propre aux habitations à loyer modéré par les prêts LLS - logement locatif social -). La réglementation concernant le financement des logements locatifs aidés dans les DOM a fait l'objet du décret n° 2001-201 du 2 mars 2001 et est désormais codifiée aux [articles R 372-1 à R 372-19 du code de la construction et de l'habitation](#)).

C. Qualité du propriétaire

50

Les logements doivent appartenir à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à des sociétés d'économie mixte. Cette condition doit être remplie au 1er janvier de l'année au titre de laquelle l'abattement est appliqué.

1. Organismes d'habitations à loyer modéré

60

Ces organismes sont visés à l'[article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Il s'agit :

- des offices publics d'aménagement et de construction (O.P.A.C.) et des offices publics d'habitations à loyer modéré (O.P.H.L.M.).

L'[article 49 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement](#) prévoit que le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toutes mesures pour substituer aux offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et aux offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat ». Les immeubles affectés à l'habitation qui appartiendront aux offices publics de l'habitat seront éligibles au bénéfice du dégrèvement ;

- des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (S.A.H.L.M.) ;

- des sociétés de crédit immobilier (S.A.C.I.).

Remarque : Conformément à l'[article 2 de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété](#), les sociétés anonymes de crédit immobilier doivent, avant le 1er janvier 2008, se transformer en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ([articles L 215-1 à L 215-10 du code de la construction et de l'habitation](#)). Ces dernières n'entrent pas dans le champ d'application des différents dispositifs fiscaux applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré. L'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu par l'[article 1388 ter du code général des impôts](#) ne leur est donc pas applicable ;

- des fondations anonymes coopératives de production et des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;

- des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

2. Sociétés d'économie mixte

70

Il s'agit des sociétés d'économie mixte suivantes :

- celles citées à l'[article L 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation](#), c'est-à-dire les sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la [loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer et agréées par décision administrative](#) ;

- et celles citées à l'[article L 481-1-1 du CCH](#), c'est-à-dire les sociétés d'économie mixte qui exercent une activité de construction ou de gestion de logements sociaux.

D. Réalisation de travaux d'amélioration

80

Les logements doivent avoir fait l'objet de travaux d'amélioration, avec le concours financier de l'Etat en application du [3° de l'article L 301-2 du code de la construction et de l'habitation](#), destinés à les conforter vis-à-vis des risques naturels prévisibles énumérés au [I de l'article L 561-2 du code de l'environnement](#).

L'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2016.

90

Les travaux doivent donc remplir trois conditions cumulatives tenant à leur financement, à leur nature et à leur date d'achèvement.

1. Condition tenant au financement des travaux

100

Les travaux d'amélioration doivent être financés par les aides publiques à l'investissement prévues au [3° de l'article L 301-2 du code de la construction et de l'habitation](#). Compte tenu des autres conditions d'application du dispositif, sont ainsi concernés les travaux financés par les subventions accordées par l'Etat pour l'amélioration des logements locatifs sociaux situés dans les départements d'outre-mer prévues aux [articles R 323-13 à R 323-21 du code de la construction et de l'habitation](#) (SALLS spécifiques aux DOM).

110

Les conditions d'octroi de ces subventions sont prévues par l'[arrêté du 27 décembre 2001 relatif aux conditions de financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer](#). Il est précisé que ces subventions font l'objet d'une décision du représentant de l'Etat dans le département sur rapport du Directeur départemental des territoires et de la mer et sont accordées au vu d'un programme de travaux joint à la demande.

2. Condition tenant à la nature des travaux

120

Les travaux doivent avoir pour objet de conforter les logements vis-à-vis des inondations, des mouvements de terrain, des avalanches, des incendies de forêt, des séismes, des éruptions volcaniques, des tempêtes ou des cyclones.

130

La nature de ces travaux a été fixée par l'[arrêté du 9 juin 2004 publié au JO du 17 juillet 2004](#). Ces travaux doivent permettre de réduire la vulnérabilité des logements et d'améliorer la sécurité des personnes qui y séjournent vis-à-vis d'un ou de plusieurs risques énumérés au [§ 120](#).

140

Ces travaux concernent les accès, les structures, le clos, le couvert, les éléments d'ouverture et de fermeture associés, les équipements des bâtiments et les éléments non structuraux susceptibles de présenter un risque vis-à-vis de la sécurité des personnes. Ils peuvent être afférents aux logements ou aux parties communes d'un immeuble individualisées ou non ([article 1 de l'arrêté du 9 janvier 2004](#)).

150

La conformité des travaux au regard de la réduction de la vulnérabilité des logements et de l'amélioration de la sécurité des personnes qui y séjournent vis-à-vis des risques naturels prévisibles est constatée lors de l'instruction par les directions départementales des territoires et de la mer de la demande d'octroi de la subvention. Pour ce faire, le maître d'ouvrage doit joindre à sa demande de subvention une notice expliquant les effets des travaux en terme de réduction de la vulnérabilité des logements et de l'amélioration de la sécurité des personnes ([article 2 de l'arrêté du 9 janvier 2004](#)). Dès lors que la notice établit que les travaux envisagés réduisent la vulnérabilité des logements et améliorent la sécurité des occupants, elle est visée par le service instructeur.

3. Condition tenant à la date d'achèvement des travaux

160

Les travaux doivent être achevés au plus tard le 31 décembre 2016.

II. Modalités d'application de l'abattement

A. Montant et portée de l'abattement

170

L'abattement, fixé à 30%, s'applique à la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties définie à l'[article 1388 du code général des impôts](#), c'est-à-dire à la valeur locative actualisée, revalorisée et réduite de 50 %. La base d'imposition est celle du logement et, le cas échéant, de ses

dépendances immédiates (cave, garage), sur lequel les travaux ont porté.

180

L'abattement s'applique également pour le calcul des taxes additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit de divers établissements publics et notamment de l'établissement public d'aménagement en Guyane, des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique ([articles 1609 B](#), [1609 C](#) et [1609 D du code général des impôts](#)).

190

En revanche, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères reste établie, conformément aux dispositions prévues au 1er alinéa de l'[article 1522 du code général des impôts](#), sur la valeur locative des biens réduite de 50 %.

B. Durée d'application du dispositif

200

L'abattement est applicable pour les impositions établies au titre des cinq années suivant celle de l'achèvement des travaux. L'achèvement des travaux devant intervenir au plus tard le 31 décembre 2016, l'abattement est susceptible de s'appliquer jusqu'aux impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties établies au titre de 2021.

C. Articulation de l'abattement avec d'autres dispositifs de réduction de base ou d'exonération

1. Articulation avec le dispositif d'abattement prévu par l'article 1388 bis du code général des impôts

210

L'[article 1388 ter du code général des impôts](#) prévoit que le bénéfice de l'abattement ne peut être cumulé pour une même période avec l'abattement prévu par l'[article 1388 bis du CGI](#) institué en faveur des logements locatifs sociaux construits dans les zones urbaines sensibles.

220

Premier cas. Les organismes ou sociétés entrent simultanément, au 1er janvier d'une année, dans la première année d'application de l'abattement prévu par l'[article 1388 bis du code général des impôts](#) et de l'abattement prévu par l'[article 1388 ter du CGI](#).

Lorsque les conditions pour bénéficier de l'abattement prévu par l'[article 1388 bis du code général des impôts](#) et celles prévues par l'[article 1388 ter du CGI](#) sont réunies, les sociétés ou organismes doivent opter pour l'un ou l'autre de ces régimes avant le 1er janvier de la première année au cours de laquelle l'abattement retenu prend effet.

230

Deuxième cas. Les organismes ou sociétés entrent au 1er janvier d'une année dans la première année d'application des dispositions prévues à l'article 1388 ter du code général des impôts alors qu'ils bénéficient déjà des dispositions de l'article 1388 bis du CGI.

Le bénéfice de l'abattement prévu par l'article 1388 ter du code général des impôts est accordé à l'expiration de la période d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI sous déduction du nombre d'années au titre desquelles cet abattement a été appliqué.

Exemple : Soit un organisme d'habitations à loyer modéré qui a bénéficié de l'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts depuis l'imposition de taxe foncière sur les propriétés bâties au titre de 2004 (soit une période d'application de 2004 à 2007 inclus) et qui est entré dans le champ d'application de l'article 1388 ter du CGI au 1er janvier 2006 (soit une période d'application de 2006 à 2010 inclus).

L'organisme a pu bénéficier de l'abattement prévu par l'article 1388 bis du code général des impôts pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties établies au titre de 2004, 2005, 2006 et 2007, soit quatre ans. Cet organisme a pu donc bénéficier, sous réserve de produire les justificatifs nécessaires, des dispositions de l'article 1388 ter du CGI pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties établies au titre de 2008 à 2010.

2. Articulation avec les dispositifs d'exonérations

a. Exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles (article 1383 du code général des impôts)

240

Compte tenu du champ d'application de l'article 1388 ter du code général des impôts (logements ayant fait l'objet de certains travaux d'amélioration financés au moyen d'une SALLS spécifique aux DOM), l'application simultanée de l'exonération et de l'abattement ne devrait pas trouver à s'appliquer sauf dans le cas d'une addition de construction à des constructions préexistantes. Mais dans ce cas, les travaux d'amélioration n'ayant pu être réalisés sur l'addition de construction, l'abattement de 30 % ne s'applique que sur la base d'imposition afférente aux constructions anciennes.

b. Exonération de longue durée en faveur du logement social (exonération prévue par l'article 1384 du code général des impôts et prolongation de cette exonération pour la part départementale prévue par l'article 1586 A du même code)

250

Compte tenu du champ d'application de l'article 1388 ter du code général des impôts (cf. *ci-dessus*), les cas d'application simultanée de l'exonération et de l'abattement devraient être limités. Toutefois, si la situation devait être rencontrée, l'abattement de 30 % s'applique au terme de l'exonération de quinze ans, sous déduction du nombre d'années au titre desquelles l'exonération a été pratiquée.

260

De même, pour les logements auxquels s'applique la prolongation de cette exonération conformément à l'[article 1586 A du code général des impôts](#), l'abattement sur la base d'imposition de 30 % s'applique en ce qui concerne la part départementale au terme de l'exonération, sous déduction du nombre d'années au titre desquelles l'exonération a été pratiquée. En revanche et pendant la période de prolongation de l'exonération départementale, l'abattement s'applique à la base d'imposition afférente aux parts communale et intercommunale.

Exemple : Soit un organisme d'habitations à loyer modéré qui a bénéficié d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties jusqu'au 31 décembre 2009 et qui est entré dans le champ d'application de l'[article 1388 ter du même code](#) au 1er janvier 2007 (soit une période d'application de 2007 à 2011).

L'organisme a pu bénéficier, sous réserve de produire les justificatifs nécessaires, de l'abattement prévu à l'[article 1388 ter du code général des impôts](#) pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties établies au titre des années 2010 et 2011.

D. Remise en cause de l'abattement

270

L'abattement cesse de s'appliquer au logement considéré s'il :

- cesse d'être destiné à la location sous condition de ressources ;
- cesse d'être affecté à l'habitation principale ;
- en cas de vente, cesse d'appartenir à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte.

III. Obligations déclaratives

A. Principes

280

Pour bénéficier de l'abattement, les organismes ou sociétés concernés doivent adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de l'achèvement des travaux, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens.

290

Cette déclaration doit être accompagnée de tous les documents justifiant de l'octroi et du versement de la subvention par l'Etat ainsi que de la réalisation des travaux.

300

Elle doit notamment comprendre la notice prévue par l'[article 2 de l'arrêté du 9 juin 2004](#) susvisé. Cette notice doit être visée par la direction départementale des territoires ou par la direction départementale des territoires et de la mer qui a instruit la demande d'octroi de subvention.

B. Conséquences

310

En l'absence de déclaration, l'abattement n'est pas applicable.

320

Par ailleurs, lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription de la déclaration ([article 1388 ter - II du code général des impôts](#)).

IV. Date d'entrée en vigueur

330

Les dispositions prévues à l'[article 1388 ter du code général des impôts](#) se sont appliquées aux logements pour lesquels les travaux d'amélioration ont été achevés à compter du 1er janvier 2004.

340

Dès lors, l'[article 1388 ter du code général des impôts](#) s'est appliqué à compter des impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties établies au titre de 2005 sous réserve des délibérations contraires prises avant le 1er octobre 2004 par les collectivités territoriales et leurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.