

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-150-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 08/06/2022

IF – Taxe foncière sur les propriétés bâties – Exonération de longue durée en faveur des constructions achevées avant le 1er janvier 1973 susceptibles de faire l'objet d'une prolongation sur délibération du département

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 15 : Exonération de longue durée applicable aux constructions achevées avant le 1er janvier 1973 susceptibles de faire l'objet d'une prolongation sur délibération du département

Sommaire :

I. Régime d'exonération applicable à compter du 1er janvier 1984 pour les constructions achevées avant le 1er janvier 1973

A. Champ d'application.

1. Logements à usage locatif appartenant aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

a. Logements à usage locatif.

b. Logements appartenant aux organismes visés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

2. Logements appartenant à certaines sociétés d'économie mixte

a. Logements affectés à un usage locatif

b. Logements appartenant à des sociétés d'économie mixte dans lesquelles les collectivités locales ont une participation majoritaire.

1° Appartenance, au 15 janvier 1983, à des sociétés d'économie mixte

2° Sociétés d'économie mixte constituées avec une participation majoritaire des collectivités locales

c. Logements financés à l'aide de primes ou prêts bonifiés du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.

B. Perte de l'exonération.

II. Prolongation de l'exonération de la part départementale sur délibération (CGI, art. 1586 A)

1

L'article 1385 du CGI dispose que :

« I. L'exonération prévue à l'article 1383 est portée à vingt-cinq ans ou à quinze ans pour les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction à usage d'habitation achevées avant le 1^{er} janvier 1973, suivant que les trois quarts au moins de leur superficie totale sont ou non affectés à l'habitation.

II. L'exonération de vingt-cinq ou de quinze ans s'applique, quelle que soit la date de leur achèvement aux immeubles vendus dans les conditions prévues par le titre VI du livre II de la première partie du code de la construction et de l'habitation relatif aux ventes d'immeubles à construire par acte authentique passé avant le 15 juin 1971, ou attribués à un associé en exécution d'une souscription ou acquisition de parts ou d'actions ayant acquis date certaine avant le 15 juin 1971, à condition que les fondations des immeubles aient été achevées avant cette dernière date, les constatations de l'homme de l'art en faisant foi.

II bis. A compter de 1984, la durée de l'exonération de vingt-cinq ans mentionnée aux I et II est ramenée à quinze ans sauf en ce qui concerne les logements à usage locatif appartenant aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et ceux qui au 15 décembre 1983, appartiennent à des sociétés d'économie mixte dans lesquelles à cette même date, les collectivités locales ont une participation majoritaire, lorsqu'ils ont été financés à l'aide de primes ou prêts bonifiés du crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.

III. Pour l'application de ces dispositions, les habitations d'agrément, de plaisance ou servant à la villégiature ne sont pas considérées comme affectées à l'habitation ».

10

Les dispositions de l'article 1385 I, II, II bis et III précité procèdent de la loi n° 71-583 du 16 juillet 1971 qui a supprimé sans effet rétroactif les exonérations de quinze à vingt-cinq ans dont bénéficiait l'ensemble des constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction autres que celles affectées à un usage de résidence d'agrément, de plaisance ou de villégiature.

En d'autres termes, à l'exception des logements de caractère « HLM » et des logements construits à l'aide de prêt aidés par l'État, les immeubles achevés après le 31 décembre 1972 ne bénéficient plus des exonérations de longue durée. Ils ne peuvent prétendre qu'à l'exonération de droit commun de deux ans (CGI, art. 1383).

20

En ce qui concerne les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1973 qui bénéficiaient encore de l'exonération de longue durée, les dispositions de l'article 1385-II bis du CGI issues de l'article 14-I de la loi de finances pour 1984 (n° 83-1179 du 29 décembre 1983), applicables à compter du 1^{er} janvier 1984, maintiennent l'exonération de vingt-cinq ans de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements à usage locatif construits avant 1973 :

- lorsqu'ils appartiennent à des organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

- ou lorsqu'ils appartenait, au 15 décembre 1983, à des sociétés d'économie mixte à participation majoritaire des collectivités locales et qu'ils ont été financés à l'aide de primes ou prêts bonifiés du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties de longue durée dont bénéficiaient les autres immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1973 était réduite à quinze ans. S'agissant de constructions qui devaient avoir été achevées avant cette date, ce régime d'exonération est désormais sans objet.

30

Le présent chapitre commente uniquement le régime d'exonération de 25 ans en faveur des logements locatifs appartenant à des organismes d'HLM ou à certaines sociétés d'économie mixte applicable à compter du 1^{er} janvier 1984 **(I)**, qui est le seul susceptible de faire l'objet d'une prolongation sur délibération des départements en application de l'article **1586 A du CGI (II)** et ainsi d'être encore aujourd'hui en application.

I. Régime d'exonération applicable à compter du 1^{er} janvier 1984 pour les constructions achevées avant le 1^{er} janvier 1973

A. Champ d'application.

40

L'exonération de vingt-cinq ans ne peut concerner que des constructions affectées à l'habitation principale (art. **1385-I** et **III** du CGI).

L'article **1385-II bis** du CGI s'applique donc nécessairement aux seuls logements à usage d'habitation principale ; les logements à usage professionnel et les résidences secondaires restent ainsi en dehors du champ d'application de cet article.

L'exonération de vingt-cinq ans ne concerne plus que deux catégories de logements.

1. Logements à usage locatif appartenant aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

50

En ce qui concerne ces logements, deux conditions sont requises.

a. Logements à usage locatif.

60

Il s'agit donc des logements construits en vue de la location et encore affectés à cet usage au 1^{er} janvier 1984, ce qui exclut :

- les logements construits en vue de la location, mais n'ayant pas cette affectation au 1^{er} janvier 1984 ;
- les logements en accession à la propriété, même s'ils remplissent les conditions définies à l'article L. 411-2 du CCH ;
- les logements occupés par des locataires-attributaires considérés comme propriétaires privés des locaux qu'ils occupent (RM Mellick, JO AN du 26 août 1985, p. 3943).

b. Logements appartenant aux organismes visés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Aux termes de l'article 14-I de la loi n° 83-1179 du 29 décembre 1983, les logements doivent remplir les conditions définies à l'article L. 411-1 du CCH.

70

Cet article sert d'introduction au livre IV du CCH qui traite des habitations à loyer modéré (H.L.M.). Il vise donc les logements conformes aux règles prévues pour les habitations à loyer modéré en ce qui concerne leur construction, leur destination et leurs modalités de financement.

• Construction.

80

Les logements doivent satisfaire aux caractéristiques techniques et de prix de revient des H.L.M. fixées par arrêtés ministériels.

• Destination.

90

Ils doivent être destinés à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds admis par la réglementation sur les habitations à loyer modéré. Ces plafonds, variables selon les catégories d'habitations à loyer modéré, sont également définis par des arrêtés interministériels.

• Financement.

100

Les logements doivent avoir été construits avec le concours financier de l'État au titre de la législation spéciale sur les habitations à loyer modéré applicable jusqu'en 1972 et notamment de celle qui découlait des articles 196 à 206 de l'ancien code de l'urbanisme et de l'habitation.

A compter du 1^{er} janvier 1966, la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré s'est substituée à l'État pour les opérations qu'elle a prises en charge à compter de cette date.

110

Compte tenu des conditions ainsi posées par l'article 14 de la loi de finances pour 1984 (habitations à loyer modéré à usage locatif), les logements construits avant 1973 qui, à ce titre, bénéficient du

maintien de l'exonération de vingt-cinq ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont, en principe, ceux qui appartiennent aux organismes d'H.L.M. visés au titre 1^{er} du livre IV du CCH.

120

Il est toutefois précisé que ne peuvent bénéficier du droit à l'exonération de vingt-cinq ans :

- les logements à usage locatif acquis ou construits par les organismes d'H.L.M. qui ne répondent pas à la définition des habitations à loyer modéré ;
- les logements à usage locatif construits par des organismes d'H.L.M., mais n'appartenant plus à ces derniers au 1^{er} janvier 1984.

130

Dans sa rédaction actuelle, issue du paragraphe IV de l'article 20 de la deuxième loi de finances rectificative pour 1986, [l'article 1385 II bis du CGI](#) ne se réfère plus aux conditions prévues à l'article L. 411-1 du CCH mais à la qualité de leur propriétaire. Celui-ci doit être un organisme visé à l'article [L. 411-2 du CCH](#).

140

Il s'agit en pratique :

- des offices publics d'aménagement et de construction ;
- des offices publics d'habitation à loyer modéré ;
- des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré ;
- des fondations d'habitations à loyer modéré.

Remarque : dans sa rédaction actuelle l'article [L. 411-2](#) du CCH fixe la liste des organismes d'habitation à loyer modéré suivante : offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitation à loyer modéré et les fondations d'habitation à loyer modéré.

150

Ainsi, le paragraphe IV de l'article 20 précité confirme la doctrine antérieure (cf. n° 110).

2. Logements appartenant à certaines sociétés d'économie mixte

160

Il s'agit des logements à usage locatif appartenant au 16 décembre 1983 à des sociétés d'économie mixte à participation majoritaire des collectivités locales et financés à l'aide de primes ou prêts bonifiés du Crédit foncier de France ou de la Caisse Centrale de coopération économique.

170

Trois conditions suivantes doivent être remplies pour que ces logements demeurent exonérés de taxe foncière pendant vingt-cinq ans :

a. Logements affectés à un usage locatif

180

Il s'agit donc, comme précédemment (cf. I-A-1-a), des logements construits en vue de la location et encore affectés à cet usage au 1^{er} janvier 1984.

b. Logements appartenant à des sociétés d'économie mixte dans lesquelles les collectivités locales ont une participation majoritaire.

190

Conformément aux termes de l'[article 1385 II bis du CGI](#), ces deux conditions s'apprécient à la date du 15 décembre 1983 :

1° Appartenance, au 15 janvier 1983, à des sociétés d'économie mixte

200

Cette condition exclut du champ d'application de l'exonération de 25 ans les logements acquis par les sociétés concernées après cette date.

Par ailleurs, ces logements ne demeurent bien entendu exonérés pendant 25 ans que dans la mesure où ils sont, au 1^{er} janvier de chaque année, la propriété de ces sociétés ;

2° Sociétés d'économie mixte constituées avec une participation majoritaire des collectivités locales

210

Par collectivités locales, il faut entendre les communes, les départements, les régions, ainsi que les groupements de communes. Sont, par conséquent, exclues de la mesure les sociétés d'économie mixte (S.E.M.) à participation majoritaire de l'État.

Le montant de la participation des collectivités locales dans le capital des S.E.M. doit être apprécié au 15 décembre 1983.

Répondent en principe à cette condition les S.E.M. telles que les S.E.M. de construction immobilière dont les statuts sont conformes aux clauses types annexées au décret n° 69-295 du 24 mars 1969.

Toutefois, les S.E.M. dans lesquelles les collectivités locales détiennent à cette date une majorité relative, proche de 50 % des parts, seront admises au bénéfice de l'exonération de vingt-cinq ans si les conditions suivantes sont cumulativement remplies ;

- les collectivités locales détenaient, au 15 décembre 1983, au moins 45 % des parts de la société ;

- et avaient, d'autre part, à la même date, la majorité des voix au sein du conseil d'administration ou la présidence de ce conseil.

Les S.E.M. qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus sont exclues du maintien de l'exonération de 25 ans.

c. Logements financés à l'aide de primes ou prêts bonifiés du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.

220

S'agissant de logements construits entre 1959 et 1972, ces primes ou prêts bonifiés du Crédit foncier de France sont principalement ceux attribués en application de l'[article 8 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957](#) et du décret d'application [n° 63-1324 du 24 décembre 1963](#).

Pour bénéficier de ces avantages, les logements devaient répondre à des normes techniques et constituer l'habitation principale du locataire.

La Caisse centrale de coopération économique a, pour sa part, financé les logements construits dans les départements d'outre-mer.

Remarque : La Caisse centrale de coopération économique est devenue la Caisse française de développement à la suite du [décret n°92-1176 du 30 octobre 1992](#) puis a été transformée en Agence française de développement par le [décret n° 98-294 du 17 avril 1998](#).

230

Ces conditions sont cumulatives.

Il en résulte notamment que les propriétaires (personnes physiques ou morales) autres que les S.E.M. qui ont eu accès à ce type de financement (notamment celui visé par le décret [n° 63-1324 du 24 décembre 1963](#) relatif aux primes, aux bonifications d'intérêt et aux prêts à la construction) pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif sont exclus du maintien de l'exonération de vingt-cinq ans prévu à l'[article 14 de la loi de finances pour 1984](#).

Lorsque, en revanche, les conditions ci-dessus sont remplies tant par les sociétés d'économie mixte que par leurs logements - ces derniers continuent à bénéficier de l'exonération de 25 ans.

B. Perte de l'exonération.

230

L'exonération de vingt-cinq ans est supprimée en cas :

- d'affectation à un usage autre que la location ;
- de logements n'appartenant plus à un organisme d'H.L.M. ou à une S.E.M. ;
- de S.E.M. dans lesquelles la participation des collectivités locales devient minoritaire.

260

Dans ces hypothèses, l'exonération de 25 ans est supprimée à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les conditions ne sont plus remplies.

II. Prolongation de l'exonération de la part départementale sur délibération (CGI, art. 1586 A)

270

Pour les logements à usage locatif appartenant aux organismes d'H.L.M. et aux S.E.M. les départements peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre pour être applicable à compter de l'année suivante, prolonger, pendant une durée qu'ils déterminent, la durée de certaines exonérations, dont notamment celle mentionnée à l'article 1385 II bis du CGI (article 1586 A du CGI).

Les conditions d'application de la prolongation de l'exonération prévue à l'article 1586 A du CGI ainsi que la portée de ce dispositif, étant identiques quelle que soit l'exonération objet de la prolongation, il convient, pour plus de précisions, de se reporter aux développements figurant dans le BOI-IF-TFB-10-90-50, II.