

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-80-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Exonération temporaire de longue durée en faveur des constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées au moyen de prêts aidés par l'Etat

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 8 : Exonération temporaire de longue durée en faveur des constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées au moyen de prêts aidés de l'Etat

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération

1. Constructions nouvelles
2. Affectation à l'habitation principale
3. Définition des prêts aidés
4. Caractère prépondérant du prêt aidé
5. Appréciation du caractère prépondérant
 - a. Prépondérance du financement au moyen d'un prêt aidé
 - b. Coût de la construction
 - 1° Logements acquis
 - 2° Logements édifiés par le propriétaire
6. Portée de l'exonération
7. Durée de l'exonération
 - a. Constructions à usage locatif
 - b. Logements en accession à la propriété

II. Prorogation de cinq ans de la durée de l'exonération

1. Condition tenant à la nature des logements
2. Condition tenant à la situation des logements au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties
 - a. Situation des logements l'année précédant celle de la première application du dispositif prévu au II de l'article 1384 A du CGI
 - b. Situation des logements pendant la période d'application du II de l'article 1384 A du CGI
3. Condition tenant à la situation géographique des logements
4. Impositions concernées
5. Durée de la prolongation de l'exonération

6. Remise en cause de l'exonération

III. Obligations déclaratives et sanctions

1

En application du premier alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#), les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat prévus aux articles [L. 301-1](#) et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

Toutefois, la durée de l'exonération est ramenée à dix ans pour les logements en accession à la propriété pour lesquels aucune demande de prêt n'a été déposée avant le 31 décembre 1983.

Enfin, l'exonération prévue au premier alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) ne s'applique pas aux logements financés au moyen de l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue par l'[article R. 317-1](#) du CCH.

10

L'[article 83 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par l'[article 46 de la loi de finances rectificative pour 2000](#) (n° 2000-1353 du 30 décembre 2000) a prolongé de cinq ans la durée de l'exonération pour les logements en accession à la propriété lorsqu'ils sont situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues aux articles [L. 615-1](#) à [L. 615-5](#) du CCH.

Cette prolongation s'est appliquée à compter des impositions établies au titre de 2000.

I. Champ d'application de l'exonération

Constructions susceptibles d'être exonérées

30

Pour être exonérées, les constructions doivent donc remplir, simultanément, les trois conditions suivantes :

- être nouvelles ;
- être affectées à l'habitation principale ;
- être financées à concurrence de plus de 50 % à l'aide de prêts aidés par l'État.

1. Constructions nouvelles

40

Une construction nouvelle est un bâtiment édifié pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti.

L'[article 1384-A du CGI](#) ne s'applique qu'aux constructions nouvelles.

50

Toutefois, l'exonération prévue à cet article concerne également :

- les reconstructions : elles impliquent la démolition totale ou partielle d'un immeuble existant et l'édification d'une nouvelle construction (cf.[BOI-IF-TFB-10-60](#), I-C) ;
- les additions de construction : elles s'entendent de l'agrandissement, en surface ou en volume, d'une

propriété bâtie préexistante (cf. [BOI-IF-TFB-10-60](#), I-D)

60

Mais l'exonération ne concerne pas :

- les constructions anciennes acquises au moyen de prêts aidés par l'État, même si elles font l'objet de travaux importants, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une reconstruction ou d'une addition de construction

CAA de Bordeaux, arrêt du 13 juin 1991, n° 90BX00308 ;

- dans les mêmes conditions, la transformation d'un local commercial ou industriel en logement ;

- quelle que soit l'importance des travaux d'aménagement intérieur réalisés, un local d'habitation qui provient de la transformation d'un appartement antérieurement affecté à usage de bureaux

CE, arrêt du 4 juin 1986, n° 61657.

2. Affectation à l'habitation principale

70

Les locaux doivent être affectés à l'habitation principale de l'occupant. Les locaux destinés à un usage commercial ou professionnel y compris les logements loués meublés ou utilisés comme résidences secondaires sont exclus.

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. Toutefois, il a été admis que les exonérations de longue durée s'appliquent dans le cas où le logement est affecté à l'habitation principale avant le 1^{er} janvier de la troisième année qui suit celle de son achèvement ([RM Francou, JO Sénat du 3 mars 1988, p. 278, n° 08865](#)).

Financement à titre prépondérant à l'aide de prêts aidés par l'État

3. Définition des prêts aidés

80

Les prêts aidés par l'Etat sont prévus par les articles [L. 301-1](#) et suivants du CCH. Ils ont pour vocation essentielle de faciliter la construction ou l'acquisition de logements qui satisfont aux normes techniques et aux prix de revient fixés par les arrêtés pris pour l'application de ces dispositions et qui sont destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus sont inférieurs aux seuils fixés par la même réglementation.

Ils comportent des taux d'intérêt privilégiés et des délais de remboursement importants. Ils sont accordés soit pour la construction de logements à usage locatifs (« PLA »), soit pour l'accession à la propriété (« PAP »). Dans ce dernier cas, le prêt est consenti directement à l'accédant si celui-ci fait lui-même construire sa résidence, ou lui est transféré par l'organisme constructeur en cas d'acquisition d'un lot dans un immeuble collectif.

90

Aux termes du dernier alinéa du I de l'article 1384 A du CGI l'exonération prévue au premier alinéa de cet article ne s'applique pas aux logements financés au moyen de l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue par l'article R. 317-1 du CCH.

4. Caractère prépondérant du prêt aidé

100

La construction doit être financée à concurrence de plus de 50 % au moyen de prêts aidés par l'État (cf. **I-B-1**).

Cela dit, la question a été posée de savoir s'il y a lieu ou non de remettre en cause l'exonération temporaire prévue à l'article 1384 A du CGI en cas de réaménagement des prêts souscrits par l'emprunteur. Ces réaménagements restent sans incidence sur l'exonération. Il en va de même en cas de remboursement anticipé du prêt aidé.

Ainsi, les personnes qui bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1384 A du CGI gardent le bénéfice de cette exonération même si elles renégocient le prêt aidé qu'elles ont obtenu à l'origine et si ce prêt est transformé en prêt non aidé. Cette mesure s'applique lorsque la renégociation du prêt aidé pour l'accession à la propriété intervient avec le prêteur initial ou auprès d'un autre établissement.

Enfin, l'exonération est maintenue dans le cas d'un propriétaire fonctionnaire français détaché en coopération, alors que son épouse et l'un de ses enfants résident dans le pays d'affectation mais que l'autre enfant occupe le local concerné durant ses congés scolaires et que la famille en a gardé la libre disposition (RM de [Cuttoli](#), JO Sénat du 6 juin 1991, p. 1168, n° 14157).

5. Appréciation du caractère prépondérant

a. Prépondérance du financement au moyen d'un prêt aidé

110

Cette condition s'apprécie par rapport au coût total de la construction tel qu'il est défini au **I-B-3-b** ci-dessous et non par rapport aux autres modes de financement complémentaires (plan d'épargne logement, prêts bancaires à la construction...).

Le caractère prépondérant du financement par un prêt aidé est établi lorsque ce dernier représente plus de 50 % du coût de la construction.

b. Coût de la construction

120

Il s'entend du prix de la construction proprement dite et du terrain correspondant.

Pour la détermination des éléments du coût de la construction, il convient de distinguer selon que le logement est acquis ou construit par le contribuable lui-même.

1° Logements acquis

130

Lorsqu'un immeuble est édifié par un constructeur pour être vendu en partie ou en totalité, la condition fixée par l'article 1384 A du CGI tenant au caractère prépondérant du financement au moyen des prêts aidés est réputée remplie si le constructeur a bénéficié des prêts aidés pour une part supérieure à 50 % du coût effectif de la construction, sans qu'il y ait lieu de tenir compte du prix payé par l'acquéreur qui inclut les frais afférents à la vente du logement et, en particulier, la TVA immobilière.

CE, avis n° 106638 du 21 juillet 1989

2° Logements édifiés par le propriétaire

140

Pour les constructions édifiées par les propriétaires eux-mêmes, le prix à retenir est :

- le prix de revient de la construction : à titre de règle pratique, il convient de retenir le montant du devis fourni pour l'obtention du prêt aidé ou le coût des travaux effectués si celui-ci est supérieur au montant du devis ;

- augmenté du prix du terrain ce prix est celui qui est mentionné dans l'acte par lequel le constructeur a acquis le terrain à titre onéreux, majoré de la T.V.A. immobilière ou des droits d'enregistrement sur la mutation. Il ne peut être tenu compte, en tout état de cause, ni de la valeur vénale du terrain à la date d'achèvement de la construction, ni de la valeur déclarée lors de l'acquisition à titre gratuit.

Le prix du terrain doit, le cas échéant, être retenu seulement en proportion de la superficie qui correspond au solde la construction ou qui constitue une dépendance immédiate et indispensable à cette dernière.

En définitive, le coût total de la construction s'entend de tous les frais et dépenses directement liés à l'édification de la construction, à l'exception par conséquent de frais tels que, par exemple, les frais d'emprunts ou les frais de notaire, etc.

Portée et durée de l'exonération

6. Portée de l'exonération

150

L'exonération porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties de la construction ou de la partie de construction qui remplit les conditions requises pour être exonérée.

7. Durée de l'exonération

160

Elle diffère selon que les logements financés à l'aide de prêts aidés par l'État sont à usage locatif ou construits en accession à la propriété.

a. Constructions à usage locatif

170

Elles sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement, quelle que soit la date du dépôt de la demande de prêt.

b. Logements en accession à la propriété

180

Les logements pour lesquels une demande de prêt a été déposée avant le 31 décembre 1983 bénéficient d'une exonération de quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement, à condition que le prêt aidé ait été effectivement accordé.

La date à retenir s'entend de celle de la demande de décision favorable de prêt ; c'est donc la date à laquelle la demande est déposée par le constructeur et non pas, par exemple, la date de la demande de transfert de prêt du constructeur à l'acquéreur en cas de construction par l'intermédiaire d'un promoteur.

190

Les logements pour lesquels la demande de prêt a été déposée à compter du 1^{er} janvier 1984 bénéficient d'une exonération de dix ans.

200

Sur la prolongation de cinq ans, sous certaines conditions, de la durée de l'exonération, voir **II**

Remise en cause de l'exonération

210

L'exonération temporaire cesse notamment dans les cas suivants :

- 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 ;
- la construction n'a pas été financée à titre prépondérant au moyen d'un prêt aidé de l'État ;
- le prêt aidé par l'État initialement accordé est remis en cause.

220

L'exonération cesse également si le groupe d'immeubles ou l'ensemble immobilier où se situe le logement exonéré ne fait plus l'objet d'un plan de sauvegarde tel que prévu par l'article L. 615-1 du CCH (cf **II**).

230

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. Cette suppression a un caractère définitif.

II. Prorogation de cinq ans de la durée de l'exonération

Champ d'application de la prorogation : immeubles concernés

240

La prorogation de cinq ans de la durée de l'exonération s'applique aux logements qui remplissent

simultanément des conditions tenant :

- à leur nature ;
- à leur situation au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- à leur situation géographique.

1. Condition tenant à la nature des logements

250

La prolongation de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties du I de l'[article 1384 A du CGI](#) concerne les logements en accession à la propriété.

260

Les constructions de logements à usage locatif qui peuvent également bénéficier de cette exonération ne sont pas concernées par le dispositif de prolongation de l'exonération.

2. Condition tenant à la situation des logements au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties

270

Le dispositif concerne les logements en accession à la propriété qui ont bénéficié de l'exonération prévue au I de l'[article 1384 A du CGI](#). Compte tenu des conditions posées par cet article, il s'agissait de constructions nouvelles affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt « PAP » (**cf.I-B-1**).

a. Situation des logements l'année précédant celle de la première application du dispositif prévu au II de l'article 1384 A du CGI

280

S'agissant d'une prolongation d'exonération, il ne peut y avoir interruption entre l'exonération et le droit à prolongation. Dans ces conditions, les logements doivent l'année précédant celle de la première application du nouveau dispositif avoir bénéficié de l'exonération prévue au I de l'[article 1384 A du CGI](#).

290

Compte tenu de la date d'entrée en vigueur du dispositif, sont concernés les logements dont l'exonération est venue à expiration au 31 décembre 1999 ou à une date postérieure.

300

Les logements qui bénéficiaient d'une exonération venue à expiration au 31 décembre 1998 ou antérieurement ne peuvent donc bénéficier d'une nouvelle exonération en application du II de l'[article 1384 A du CGI](#).

310

Exemple : Un propriétaire a bénéficié à compter du 1^{er} janvier 1984 de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour son habitation principale (demande de prêt antérieure au 1^{er} janvier 1984), conformément aux dispositions du I de l'[article 1384 A du CGI](#). L'exonération initiale, d'une durée de quinze ans, a expiré au 31 décembre 1998. Ce propriétaire a donc été redevable de taxe foncière sur les propriétés bâties pour son logement au titre de 1999. Il ne peut bénéficier à

nouveau d'une exonération en application de l'[article 1384 A du CGI](#) .

b. Situation des logements pendant la période d'application du II de l'article 1384 A du CGI

320

S'agissant d'une prolongation de l'exonération antérieure, les logements doivent également remplir au cours de chacune des années au titre desquelles le II de l'[article 1384 A du CGI](#) est applicable les conditions d'exonération requises pour le maintien du régime d'exonération du I de l'[article 1384 A du CGI](#) (cf. [I](#)).

3. Condition tenant à la situation géographique des logements

330

Il s'agit des logements situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues aux [articles L. 615-1 à L. 615-5 du CCH](#).

340

Conformément à l'[article L. 615-1 du CCH](#), le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée ou d'associations d'habitants, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde pour restaurer le cadre de vie des occupants et usagers :

- d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété ;
- d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot.

350

Cette commission est présidée par le représentant de l'État dans le département et comprend notamment le président du conseil général et le maire de la commune dans laquelle sont situés des immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, ou leurs représentants. Elle comprend également des représentants des services de l'État et des organismes publics concernés ainsi que des personnalités qualifiées.

360

Ce plan de sauvegarde fixe les mesures qui doivent intervenir, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées, l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement.

370

Il est approuvé par arrêté du préfet et peut être consulté à la mairie pendant sa durée de validité.

380

Les dispositions législatives régissant les plans de sauvegarde sont prévues aux [articles L. 615-1, L. 615-2, L. 615-3, L. 615-4, L. 615-4-1 et L. 615-5 du CCH](#).

Portée de la prorogation de l'exonération

4. Impositions concernées

390

La prolongation de l'exonération porte sur les parts communale, intercommunale et départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à la construction ou à la partie de la construction qui remplit les conditions requises pour être exonérée.

Elle porte également sur les taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties au profit de divers établissements publics en application des articles [1607 bis](#), [1608](#), [1609](#), , [1609 B](#), [1609 C](#), [1609 D](#) du CGI.

En revanche, elle ne concerne pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

5. Durée de la prolongation de l'exonération

400

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties est prolongée pour cinq ans.

410

Exemple : Un redevable qui satisfait aux conditions posées par les dispositions de l'[article 1384 A du CGI](#) et dont l'exonération initiale de taxe foncière est venue à expiration au 31 décembre 2009 bénéficie de la prolongation de l'exonération de taxe foncière afférente à sa résidence principale pour les années 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014. Il sera imposé pour la première fois au titre de l'année 2015.

6. Remise en cause de l'exonération

420

Se reporter au **I-D**

III. Obligations déclaratives et sanctions

Obligations des contribuables

430

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

440

S'agissant de la prorogation de cinq ans de la durée de l'exonération (cf. **II**), la commission mentionnée à l'[article L. 615-1 du CCH](#) est tenue d'adresser avant le 31 décembre de chaque année la liste des logements et de leurs propriétaires répondant aux conditions pour bénéficier de la prolongation de l'exonération à l'autorité compétente de l'État du lieu de situation de ces logements.

Sanctions

450

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 (article [1406-II](#) du CGI).

Toutefois, si le constructeur n'a pas souscrit la déclaration dans les conditions prévues au **III-A, n° 430 ci-dessus**

, 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.