

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-90-20-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 08/06/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Exonération temporaire de longue durée en faveur des constructions de logements sociaux à usage locatif financés au moyen de prêts aidés par l'État et bénéficiant du taux réduit de la TVA – Condition tenant au financement des constructions – Appréciation de la condition de financement de 50%

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 9 : Exonération de longue durée en faveur des constructions de logements locatifs sociaux financés au moyen de prêt aidés par l'Etat et bénéficiant du taux réduit de TVA

Section 2 : Champ d'application de l'exonération – condition tenant au financement des constructions

Sous-section 2 : Appréciation de la condition de financement de 50 %

Sommaire :

I. Détermination du pourcentage de financement aidé (50 %)

A. Principe

B. Prise en compte des subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

1. Principe

2. Entrée en vigueur

C. Prise en compte des subventions et prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction – PEEC- (1 % logement)

1. Dispositions des I et II de l'article 50 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

a. Conditions de prise en compte des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction « 1 % logement »

1° 1 ° Organismes visés par le dispositif

a° Condition relative à l'objet de l'organisme

b° Condition relative à l'octroi d'un agrément

2° Octroi d'une subvention pour la construction des logements locatifs aidés faisant l'objet d'une convention au titre de l'aide personnalisée au logement

b. Modalités de mise en œuvre

1° Appréciation de la condition de financement

2° Remise en cause de l'exonération

c. Entrée en vigueur

2. Dispositions de la loi de finances pour 2002

a. Champ d'application

1° Constructions concernées

2° Organismes bénéficiaires

3° b. Modalités de mise en œuvre

4° Appréciation de la condition de financement

5° c. Entrée en vigueur

3. Dispositions de l'article 82 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

a. Principe

b. Exemple

c. Date d'entrée en vigueur

II. Appréciation du financement par rapport au coût de la construction

A. Élément constitutif du prix de revient (hors taxe sur la valeur ajoutée) de la construction

B. Le taux de TVA à retenir

1

Conformément au 2^{ème}alinéa du I de l'article 1384 A du CGI, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties concerne les constructions de logements financés à concurrence de plus de 50 % par un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

10

Ce pourcentage de 50 % s'apprécie par rapport au coût total de la construction tel qu'il est défini au II et non par rapport aux autres modes de financements complémentaires (apport et/ou prêts n'appartenant pas à la catégorie de prêts définis à l'article R. 331-1 du CCH).

Dès lors, l'exonération est applicable lorsque les prêts éligibles au 2^{ème} alinéa du I de l'article 1384 A du CGI (voir BOI-IF-TFB-10-90-20-10) représentent plus de 50 % (I) du coût de la construction (II).

Par ailleurs, la condition de financement par les prêts aidés par l'État a été assouplie en abaissant le pourcentage de 50 % à 30 % pour les constructions de logements qui bénéficient du régime de TVA prévu au 10 du I de l'article 278 sexies du CGI (ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif) par l'article 104 de la loi de finances pour 2004 n° 2003-1311 du 30 décembre 2003)

L'application de l'exonération de TFPB en cas de démembrement de la propriété étant liée au régime de TVA précité, elle est développée dans la partie consacrée à la dernière condition tenant au taux de TVA réduit (BOI-IF-TFB-10-90-30).

I. Détermination du pourcentage de financement aidé (50 %)

A. Principe

20

D'une manière générale, l'exonération est subordonnée à la condition que la construction soit financée à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu par l'article R. 331-1 du CCH.

30

Cela étant, dans le cas du démembrement de propriété, l'alinéa 2 du I de l'article 1384 A du CGI précise que le taux de 50 % est ramené à 30 % (pour plus de précisions sur le démembrement de

propriété, se reporter au [BOI-IF-TFB-10-90-30](#)).

Les prêts sont en principe accordés au promoteur et transférés à l'acquéreur (bailleur usufruitier).

Toutefois, pour des raisons de gestion, les prêts peuvent être accordés directement au bailleur usufruitier dans le cadre de la procédure de réservation d'agrément aux promoteurs : cette modalité s'analyse comme un transfert de prêt au bailleur usufruitier.

Le promoteur peut ou non mobiliser le prêt (déblocage des fonds). L'exonération est donc applicable lorsque le prêt mobilisé au cours de la phase de construction par le promoteur ou l'acquéreur (bailleur usufruitier) s'il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement, représente plus de 30 % du coût total de la construction.

40

Par ailleurs, la modification du régime de financement des constructions de logements locatifs intervenue en 1996 a laissé subsister, pour certaines opérations, l'octroi de subventions de l'État (cf. [BOI-IF-TFB-90-20-10](#) I-A, tableau du n° 50) dans les conditions prévues aux [articles R. 331-14 à R. 331-16](#) du CCH.

Dans cette situation, le montant de la subvention doit être ajouté au montant du prêt pour apprécier la condition tenant au financement de la construction par un prêt aidé.

50

La dernière phrase de l'alinéa 2 du I de l'article 1384 A du CGI précise que « pour les constructions financées dans les conditions prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 du code de la construction et de l'habitation, la condition de financement s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'État, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des subventions ou prêts consentis au titre de la participation à l'effort de construction ».

B. Prise en compte des subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

60

L'article 16 de la [loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine](#) a assoupli l'appréciation du seuil de 50 % prévu au [deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI](#), en étendant à l'ensemble des logements sociaux financés par des prêts aidés de la Caisse des dépôts et consignations prévus aux [articles R. 331-14 à R.331-16](#) du [code de la construction et de l'habitation](#), la possibilité de prendre en compte les subventions versées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

70

Les subventions de l'ANRU sont destinées notamment à la réhabilitation, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux ainsi qu'à l'acquisition ou la reconversion de logements existants.

1. Principe

80

Pour bénéficier de l'exonération, le prêt « PLUS » ou « PLA-I » délivré par la Caisse des dépôts et consignations, majoré du prêt consenti au titre de la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC) ainsi que des subventions accordées par l'Etat (dont notamment la subvention assortie aux prêts « PLUS » et « PLA-I »), l'ANRU, les collectivités territoriales et leurs établissements publics de coopération intercommunale, doit représenter plus de 50 % du coût de la construction.

Exemple

90

Un office public d'HLM construit un immeuble répondant aux conditions posées par le [deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI](#). L'immeuble est achevé le 15 octobre 2005.

Le coût de la construction s'élève à 6 000 000 € et est financé dans les conditions suivantes :

- apport de l'office HLM : 1 500 000 € ;
- subvention de l'État : 400 000 € ;
- subvention de l'ANRU : 100 000 € ;
- subvention de la commune : 600 000 € ;
- prêt « PLUS » : 2 000 000 € ;
- prêt 1 % : 500 000 € ;
- autre prêt : 1 000 000 €.

La somme des financements pris en compte s'élève à 3 600 000 € (subventions de l'État, de l'ANRU et de la commune, prêts PLUS et 1 %), ce qui représente 60 % du coût total de la construction.

Si les autres conditions posées au [deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI](#) sont satisfaites, cette construction sera donc susceptible d'être d'exonérée de taxe foncière sur les propriétés bâties pour la durée prévue par cet article.

2. Entrée en vigueur

100

Les dispositions de l'[article 16 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine](#) s'appliquent à compter du 2 août 2003. Toutefois, le [décret n° 2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine](#) n'ayant été publié au Journal Officiel que le 11 février 2004, aucune subvention n'a pu être accordée avant cette date.

110

Les dispositions de l'article 16 de la loi précitée s'appliquent par conséquent aux constructions achevées à compter du 12 février 2004.

120

Ces dispositions sont donc susceptibles de s'appliquer à compter des impositions établies au titre des années 2005 et des années suivantes.

C. Prise en compte des subventions et prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction – PEEC- (1 % logement)

130

Le législateur a assoupli la condition de financement de 50 % prévue au [deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI](#) en admettant, en trois temps, la prise en compte des subventions et prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Les trois assouplissements sont présentés successivement.

1. Dispositions des I et II de l'article 50 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

140

Les I et II de l'[article 50 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998](#) d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ont prévu que, pour les organismes agréés dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées, la condition de financement s'apprécie en tenant compte des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction « 1 % logement ».

a. Conditions de prise en compte des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction « 1 % logement »

150

La prise en compte des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (« 1 % logement ») dans les conditions de financement ouvrant droit à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties est exclusivement réservée aux organismes qui, d'une part, sont agréés et ont pour objet de contribuer au logement des personnes défavorisées et, d'autre part, bénéficient d'une subvention pour la construction de logements locatifs aidés faisant l'objet d'une convention ouvrant droit au versement de l'aide personnalisée au logement (APL).

1° 1 ° Organismes visés par le dispositif

160

Il s'agit d'organismes agréés par le représentant de l'État dans le département dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

a° Condition relative à l'objet de l'organisme

170

Les organismes concernés sont principalement des associations relevant de la [loi du 1er juillet 1901](#) et des unions d'économie sociale.

L'un de leurs objets doit être de contribuer au logement des personnes défavorisées.

Les constructions doivent donc, être destinées à des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la [loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement](#). Conformément à l'article 1er de la loi précitée, on entend par personne défavorisée toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

b° Condition relative à l'octroi d'un agrément

180

L'organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées doit être agréé, à cette fin, par le représentant de l'État dans le département conformément au troisième alinéa de l'[article R. 331-14 du CCH](#) :

- l'organisme doit justifier d'une compétence dans le domaine de l'action sociale et d'une expérience en matière d'insertion sociale ou de logement des personnes défavorisées ;
- l'agrément est accordé par décision du préfet pour une durée indéterminée ;
- en cas de manquements graves de l'organisme agréé à ses obligations, et après que celui-ci ait été mis en mesure de présenter ses observations, le retrait de l'agrément peut être prononcé par le représentant de l'État dans le département.

L'agrément ainsi accordé fait l'objet d'un arrêté du Préfet.

Remarque : les organismes d'HLM ne sont pas susceptibles de bénéficier de ce nouveau dispositif.

190

En pratique, pour déterminer si l'organisme répond aux critères fixés par le deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#), le service peut utilement se référer à l'existence d'un agrément délivré par le représentant de l'État dans le département ainsi qu'aux statuts de l'organisme.

2° Octroi d'une subvention pour la construction des logements locatifs aidés faisant l'objet d'une convention au titre de l'aide personnalisée au logement

200

La participation des employeurs à l'effort de construction peut être investie dans le financement, par des personnes morales, d'opérations à finalité locative, parmi lesquelles les opérations de constructions de logements et les opérations de constructions de logements-foyers mentionnés au 5° de l'[article L. 351-2 du CCH](#) ([article R. 313-17 du CCH](#) dans sa rédaction en vigueur au 6 août 1998).

Au surplus, la participation des employeurs à l'effort de construction ne peut être investie dans le financement de ces opérations que lorsque cet investissement intervient en complément notamment des subventions ou prêts mentionnés à l'[article R. 331-1 du CCH](#) (prêts locatifs aidés).

210

Dès lors et compte tenu des conditions posées par l'[article 1384 A du CGI](#), la prise en compte des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ne peut donc intervenir que si l'organisme constructeur bénéficie d'une subvention de l'État attachée à un prêt prévu à l'[article R. 331-1 du CCH](#).

Il est rappelé que l'exonération concerne des logements respectant notamment les conditions suivantes :

- être mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH (donc ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement) ;
- être financés par un prêt prévu à l'article R. 331-1 du CCH.

Les conditions d'attribution et les modalités de cette subvention pour les organismes agréés par le représentant de l'Etat dans le département dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées (cf. n° 150) sont prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 du CCH.

En conséquence, pour ces organismes, la prise en compte du « 1 % logement » ne concerne que les constructions de logements financées à l'aide de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations dénommés prêts « PLA à loyer minoré » et prêts « PLA intégration ».

b. Modalités de mise en œuvre

1° Appréciation de la condition de financement

220

Au cas particulier des constructions de logements à usage locatif par un organisme agréé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées, le prêt PLA majoré du montant de la subvention et du prêt consenti au titre de la participation à l'effort de construction doit représenter plus de 50 % du coût de la construction.

220

Les principes applicables pour l'appréciation de cette condition sont commentés au I-A supra.

2° Remise en cause de l'exonération

240

Outre les cas listés au BOI-IF-TFB-10-90-50, l'exonération est remise en cause pour les organismes agréés dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées, notamment dans les situations suivantes :

- les prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction sont remis en cause ;
- l'agrément est retiré à l'organisme.

250

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.

c. Entrée en vigueur

260

Conformément au II de l'article 50 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, la prise en compte, pour l'appréciation de la condition de financement prévue au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI, des prêts consentis au titre de la participation des

employeurs à l'effort de construction attribués aux organismes agréés dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées, concerne les constructions achevées à compter du 25 mars 1998.

Compte tenu de cette date d'achèvement des constructions, la mesure est donc susceptible de s'appliquer à compter des impositions établies au titre des années 1999 et suivantes.

2. Dispositions de la loi de finances pour 2002

270

Le IV de l'article 11 de la [loi de finances pour 2002](#) (n° 2001-1275 du 28 janvier 2001) a assoupli l'appréciation du seuil de 50 %, en étendant à l'ensemble des logements sociaux financés par des prêts aidés de la Caisse des Dépôts et Consignations prévus aux [articles R. 331-14 à R. 331-16 du CCH](#), la possibilité de prendre en compte les prêts consentis au titre de la PEEC (« 1% logement ») et en autorisant l'inscription au numérateur des subventions versées par l'État, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale.

a. Champ d'application

1° Constructions concernées

280

Il s'agit des constructions de logements neufs à usage locatif financées dans les conditions prévues aux [articles R. 331-14 à R. 331-16 du CCH](#), c'est-à-dire à l'aide de subventions de l'État et de prêts délivrés par la Caisse des Dépôts et consignations. Ces prêts sont les prêts locatifs à usage social (PLUS) et les prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I). (Cf. BOI-IF-TFB-10-90-20-10).

2° Organismes bénéficiaires

290

Ces subventions et prêts sont, en application de l'[article R. 331-14 du CCH](#), délivrés :

- pour les opérations de constructions de logements sociaux ordinaires (financement PLUS) : aux offices publics d'habitations à loyer modéré, aux offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
- pour les opérations de constructions de logements locatifs très sociaux (logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières mentionnés au II de l'[article R. 331-1 du CCH](#) et qui sont financés à l'aide de « PLA-I ») : aux organismes d'HLM et SEM visés ci-dessus, aux collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi qu'aux organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui sont agréées à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

Remarque : 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 d'aménagement et de construction (OPAC) une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat ».

3° b. Modalités de mise en œuvre

4° Appréciation de la condition de financement

300

La condition de financement s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'État, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (« 1% logement »).

Ainsi, le prêt « PLUS » ou « PLA-I » délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations majoré du prêt consenti au titre de la PEEC et des subventions accordées par l'État (dont notamment la subvention assortie aux prêts « PLUS » et « PLA-I »), par les collectivités territoriales et par leurs établissements publics de coopération intercommunale doit représenter plus de 50 % du coût de la construction.

310

Exemple

Un office public d'HLM construit un immeuble répondant aux conditions fixées au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#). L'immeuble est achevé le 1er mars 2002.

Le coût de la construction s'élève à 5 000 000 € et est financé dans les conditions suivantes :

- apport de l'office HLM : 1 000 000 € ;
- subvention de l'État : 300 000 € ;
- prêt PLA-I : 1 500 000 € ;
- prêt 1 % : 600 000 € ;
- autre prêt : 1 000 000 € ;
- subvention de la commune : 600 000 €.

La somme des financements pris en compte s'élève à 3 000 000 € (subventions de l'État et de la commune, prêts « PLA-I » et « 1 % »), ce qui représente 60 % du coût de la construction.

Si les autres conditions posées au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) sont satisfaites, cette construction sera donc susceptible d'être exonérée de taxe foncière sur les propriétés bâties pour la durée prévue par cet article.

5° c. Entrée en vigueur

320

Les dispositions du IV de l'article 11 de la [loi de finances pour 2002](#)) s'appliquent aux constructions achevées à compter du 1er janvier 2002.

L'attention est toutefois appelée sur le fait que, pour les constructions achevées antérieurement, les subventions de l'État assorties aux prêts délivrés par la Caisse des dépôts et consignations étaient déjà prises en compte pour l'appréciation de la condition de financement.

3. Dispositions de l'article 82 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

330

Le législateur a étendu à l'ensemble des constructions de logements sociaux financées par les prêts aidés de la Caisse des dépôts et consignations prévus aux articles [R. 331-14 à R. 331-16 du CCH](#) (prêts « PLA-I » et « PLUS ») ou aux [articles R. 372-9 à R. 372-12 du CCH](#) (prêts « LLS » et « LLTS ») , la possibilité de prendre en compte, pour le calcul du pourcentage de 50 %, les subventions consenties au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ([article 82 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement](#)).

a. Principe

340

Pour bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, le prêt « PLA-I » ou « PLUS » (en métropole) ou le prêt « LLS » ou « LLTS » (dans les départements d'outre-mer), majoré du prêt consenti au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, des subventions accordées par l'État, l'ANRU, les collectivités territoriales et leurs établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des subventions consenties au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, doit représenter plus de 50 % (ou 30 %) du coût de la construction.

Remarque : le pourcentage de 50 % est abaissé à 30 % en cas de démembrement de propriété (cf. BOI-IF-TFB-10-90-30). Il n'est pas applicable dans les départements d'outre-mer.

b. Exemple

350

Un office public d'HLM construit un immeuble répondant aux conditions posées par le deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#). L'immeuble est achevé le 10 novembre 2006.

Le coût de la construction s'élève à 6 000 000 € et est financé dans les conditions suivantes :

- apport de l'office HLM : 1 250 000 €
- subvention de l'Etat : 400 000 €
- subvention de l'ANRU : 150 000 €
- subvention « 1% logement » : 100 000 €
- subvention de la commune : 600 000 €
- prêt PLA-I : 2 000 000 €
- prêt « 1% logement » : 500 000 €
- autre prêt : 1 000 000 €

La somme des financements pris en compte s'élève à 3 750 000 € (subventions de l'Etat, de l'ANRU, du 1 % logement et de la commune, prêts « PLA-I » et « 1 % logement »), ce qui représente 62,5 % du coût total de la construction.

Les autres conditions posées au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) étant satisfaites, cette construction sera susceptible de bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue par cet article.

c. Date d'entrée en vigueur

360

Les dispositions de l'article 82 de la [loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement](#) s'appliquent aux constructions pour lesquelles la décision de subvention ou de prêt aidé prévu par l'[article R. 331-3 du CCH](#) a été prise à compter du 1er janvier 2005.

Ces dispositions sont donc applicables à compter :

- des impositions établies au titre de l'année 2006 et des années suivantes lorsque la construction a été achevée en 2005 ;
- et plus généralement, à compter des impositions établies au titre de l'année 2007 et des années suivantes.

II. Appréciation du financement par rapport au coût de la construction

370

La condition de financement de 50 % s'apprécie par rapport au coût total de la construction ou de la partie de la construction (fraction de propriété affectée à l'habitation normalement destinée à une utilisation distincte, pour un appartement situé dans un immeuble collectif) qui remplit les conditions visées à l'[article 1384 A du CGI](#).

380

Le coût de la construction s'entend du prix de la construction proprement dite et du terrain correspondant toutes taxes comprises (CE, arrêt du 21 juillet 1989, n° 92335).

A. Élément constitutif du prix de revient (hors taxe sur la valeur ajoutée) de la construction

390

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 conviendra 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 le cas échéant 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.

400

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

410

Le coût 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 (notamment les intérêts correspondant au prêt), les frais de notaire...

S'agissant des constructions financées par des promoteurs au moyen des prêts du Crédit Foncier de France visés au BOI-IF-TFB-10-90-20-10, II, le prix de revient de la construction (hors taxe sur la valeur ajoutée) tel qu'il est défini infra, doit être majoré du montant de la TVA calculé au taux mentionné à l'[article 278 sexies du CGI](#).

B. Le taux de TVA à retenir

420

L'[article 257-I-3-1°-b](#) du CGI soumet à la TVA les livraisons à soi-même des logements sociaux construits par des bailleurs (cf. BOI 8 A-1-97, § 5).

La TVA exigible sur les livraisons à soi-même (LASM) s'applique au prix de revient total des immeubles, y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport. Le prix de revient doit être déterminé hors taxe sur la valeur ajoutée.

430

Le II de l'[article 278 sexies du CGI](#) soumet les LASM de logements sociaux locatifs au taux de TVA prévu par cet article, sous réserve du respect des conditions énoncées au [BOI-TVA-IMM-20-10-10-10](#).

Remarque : Le deuxième alinéa de l'[article 1384 A du CGI](#) vise les dispositions du II de l'[article 278 sexies du CGI](#) pour les seuls logements mentionnés au 3° et 5° de l'[article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

En conséquence, le prix de revient HT déterminé conformément au II-A doit être majoré du montant de TVA calculé au taux prévu par l'[article 278 sexies du CGI](#).

440

Exemple : Un office public d'habitations à loyer modéré construit un immeuble comprenant uniquement 100 logements locatifs sociaux neufs répondant aux critères visés au deuxième alinéa de l'[article 1384 A du CGI](#).

Le coût de la construction s'élève à un montant total hors taxe sur la valeur ajoutée de 5 000 000 €.

La LASM est taxée au taux réduit de TVA de 5,5 %, soit un montant de TVA correspondant au coût de la construction de 275 000 €.

Le coût de la construction s'élève à un montant total T.T.C. de 5 275 000 €.

Le financement nécessaire à la construction de ces logements neufs est le suivant :

- subvention de l'Etat : 325 000 €
- apport de l'office d'HLM : 850 000 €
- prêt PLA : 2 800 000 €
- prêts 1% : 1 300 000 €

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-90-20-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 08/06/2022

Total : 5 275 000 €

Le prêt PLA et la subvention (3 125 000 €) représentant 59,24 % du coût total de la construction, l'ensemble de la construction sera exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties, en application des dispositions du deuxième alinéa du I de l'[article 1384A du CGI](#).

Remarque : le taux de TVA de 5,5 % a été relevé à 7 % à compter du 1er janvier 2012