

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-50-20-40-20160706

Date de publication : 06/07/2016

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Dégrèvement pour vacance de logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à des sociétés d'économie mixte

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 5 : Recouvrement - Contrôle - Contentieux

Chapitre 2 : Dégrèvements spéciaux

Section 4 : Dégrèvement pour vacance de logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré ou à des société d'économie mixte

Sommaire :

- I. Champ d'application de la mesure
 - A. Nature des biens éligibles au bénéfice du dégrèvement
 - B. Qualité du propriétaire
 - 1. Organismes d'habitations à loyer modéré
 - 2. Sociétés d'économie mixte
 - 3. Dispositif applicable aux départements d'outre-mer
 - C. Affectation des logements
 - D. Lieu de situation des logements
- II. Conditions d'application du dégrèvement
 - A. Condition relative aux logements
 - B. Condition relative aux immeubles
 - 1. Immeubles destinés à être démolis
 - 2. Nature des travaux ouvrant droit au dégrèvement
 - 3. Délai de démolition ou de réalisation de travaux
 - a. Démolition
 - b. La réalisation des travaux
 - C. Conditions applicables aux départements d'outre-mer
- III. Modalités d'application du dégrèvement
 - A. Conditions relatives à la réclamation
 - 1. Délai de présentation
 - 2. Forme des réclamations
 - 3. Pièces justificatives obligatoires
 - a. En France continentale
 - b. Dans les départements d'outre-mer
 - B. Portée du dégrèvement
 - C. Calcul du dégrèvement

1

Les propriétaires de logements donnés en location peuvent, en application du I de l'[article 1389 du CGI](#), obtenir un dégrèvement de cette taxe en cas de vacance d'une maison ou d'un appartement normalement destiné à la location à partir du premier jour du mois suivant celui du début de la vacance jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance a pris fin.

Ce dégrèvement est subordonné à la triple condition que la vacance soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée d'au moins trois mois, et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble soit une partie susceptible de location séparée ([BOI-IF-TFB-50-20-30](#))

10

Le III de l'[article 1389 du CGI](#) dispose que ce dégrèvement peut être accordé pour des logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) et aux sociétés d'économie mixte (SEM), vacants depuis plus de trois mois, et situés dans un immeuble destiné à être démoli ou à faire l'objet de travaux importants répondant à certains critères du code de la construction et de l'habitation.

I. Champ d'application de la mesure

A. Nature des biens éligibles au bénéfice du dégrèvement

20

Il s'agit des logements à usage d'habitation principale attribués sous conditions de ressources conformément aux dispositions de l'[article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#)

.

30

Plus particulièrement, sont visés :

- les logements construits ;
- les logements améliorés ;
- les logements acquis et améliorés ;

avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et attribués sous condition de ressources.

B. Qualité du propriétaire

40

Les logements doivent appartenir à des organismes HLM ou à des SEM.

50

Cette condition doit être remplie au 1er janvier de l'année au titre de laquelle le dégrèvement est demandé.

1. Organismes d'habitations à loyer modéré

60

Énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, il s'agit des :

- offices publics de l'habitat ;
- sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA HLM) ;
- sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- fondations de HLM.

2. Sociétés d'économie mixte

70

Il s'agit :

- des SEM constituées entre l'Etat et les personnes privées ;
- des SEM locales réglementées par les articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales ;
- des SEM constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946.

3. Dispositif applicable aux départements d'outre-mer

80

Les logements doivent appartenir aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant compétence dans les départements d'outre-mer ou aux sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 472-1-1 du CCH, c'est-à-dire celles constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ou de l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales.

C. Affectation des logements

90

Les logements doivent être à usage locatif et destinés à l'habitation principale.

Remarque : Les logements qui ont fait l'objet de location-attribution ou de location vente ne sont pas visés par ce dispositif.

D. Lieu de situation des logements

100

Tous les logements répondant aux conditions précitées bénéficient de ce dispositif, quelle que soit leur localisation géographique. En effet, la mesure s'applique sur l'ensemble du territoire y compris dans les départements d'outre-mer bénéficiant d'un dispositif spécial.

II. Conditions d'application du dégrèvement

110

Elles sont au nombre de deux, sont cumulatives et doivent être réunies pour la période au titre de laquelle le dégrèvement est demandé.

A. Condition relative aux logements

120

Les logements doivent être vacants depuis plus de trois mois consécutifs. La période de trois mois peut s'étendre sur deux années consécutives et l'état de vacance n'est pas subordonné à un comportement involontaire du propriétaire.

130

Le décompte de la durée de vacance s'opère quantième par quantième. Si par exemple, le propriétaire a indiqué que la vacance a débuté le 3 janvier, le délai de trois mois expire le 3 avril. Aucun délai maximal de vacance n'est prévu.

B. Condition relative aux immeubles

140

Les logements vacants doivent satisfaire à l'une des deux conditions suivantes à savoir :

- être situés dans un immeuble destiné à être démoli dans sa totalité ;

Remarque : Cela étant, dans certains cas très limités, lorsque la démolition de l'immeuble n'est que partielle, le dégrèvement pourra cependant être accordé.

- ou être destinés à faire l'objet de travaux définis au 1° de l'article R. 323-3 du CCH et financés par la subvention prévue de l'article R. 323-1 du CCH à l'article R. 323-12 du CCH.

1. Immeubles destinés à être démolis

150

La démolition de l'immeuble doit être préalablement autorisée par le représentant :

- de l'Etat dans le département ;

- de la commune d'implantation ;

- et par les garants des prêts.

L'autorisation délivrée en application de l'article L. 443-15-1 du CCH constitue une condition nécessaire à l'octroi du dégrèvement (cf. III-A-3 § 250).

2. Nature des travaux ouvrant droit au dégrèvement

160

Il s'agit de travaux pouvant bénéficier de la subvention dite « Palulos » prévue de l'article R. 323-1 du CCH à l'article R. 323-12 du CCH destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux.

Mais, parmi ces travaux, seuls sont susceptibles d'ouvrir droit au dégrèvement les travaux effectués sur des immeubles achevés depuis au moins 15 ans ayant pour objet et pour effet de mettre les logements vacants ou l'immeuble dans lequel ils sont situés en conformité avec les normes minimales d'habitabilité (étanchéité, parties communes, gros œuvre, couvertures, menuiseries extérieures, canalisations, ouverture et ventilation, installations des cuisines, du gaz et de l'électricité, de l'équipement sanitaire, du chauffage) ainsi que les travaux prioritaires portant sur le bâtiment. Pour une information complète, voir l'arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux. Cependant, l'attention est attirée sur le fait que seuls les travaux énumérés en annexe I de cet arrêté peuvent ouvrir droit au dégrèvement.

Sont donc exclus :

- les travaux effectués dans les logements et immeubles existant au 1er juillet 1981 et destinés à économiser l'énergie (annexe II de l'arrêté précité) ;

- les travaux destinés à la réalisation d'économie de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, y compris les travaux de renforcement des portes d'entrée des logements ainsi que les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements (annexe III A de l'arrêté précité) ;

- d'autres travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées (annexe III B de l'arrêté précité).

3. Délai de démolition ou de réalisation de travaux

a. Démolition

170

Selon l'article L. 443-15-1 du CCH, outre que la démolition est subordonnée à l'accord préalable de plusieurs autorités (cf. II-B-1 § 150), elle doit être conforme à la réglementation prévue en matière d'urbanisme.

En principe, la démolition doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la délivrance expresse ou tacite du permis de démolir (code de l'urbanisme [C. urb.], art. R*. 424-17).

Par suite, le dégrèvement ne peut être accordé dans cette situation que pour une durée au plus égale à deux ans, les autres conditions prévues par la loi étant par ailleurs remplies.

b. La réalisation des travaux

180

En principe, l'achèvement des travaux doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la décision d'octroi de la subvention. Cependant, une prorogation du délai peut être accordée dans la limite d'un an ([CCH, art. 323-8](#)).

Dans ce cadre, le dégrèvement ne devrait être accordé que pour une durée limitée.

C. Conditions applicables aux départements d'outre-mer

190

Les logements affectés exclusivement à usage d'habitation doivent être vacants depuis plus de trois mois. Cette condition est analogue à celle exigée en France continentale.

200

Les logements vacants doivent être situés dans un immeuble destiné, selon le cas :

- soit à être démolie dans sa totalité (cf. [II-B-1 § 150](#)),

- soit à faire l'objet de travaux ayant pour effet de mettre les logements ou l'immeuble en conformité avec les normes minimales d'habitabilité et financés par une subvention à l'amélioration de habitat prévue à l'[article R. 323-12 du CCH](#) (à la Section 1 intitulée « Subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux » du chapitre III du titre II du livre III du CCH).

210

Les normes minimales d'habitabilité, identiques à celles décrites précédemment, correspondent à celles définies par l'[annexe I de l'arrêté du 30 décembre 1987](#).

III. Modalités d'application du dégrèvement

A. Conditions relatives à la réclamation

1. Délai de présentation

220

A défaut de disposition légale ou réglementaire spécifique, le délai de présentation des réclamations est le délai de droit commun. Sur ce point, il convient de se reporter aux développements du [BOI-IF-TFB-50-20-20-10 au III § 160](#).

230

Les réclamations tendant à obtenir le dégrèvement doivent donc être, en application de l'[article R*196-2 du livre des procédures fiscales](#), présentées au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle :

- de la mise en recouvrement du rôle ;
- de la réalisation de l'événement qui motive la réclamation ;
- de la réception par le contribuable d'un nouvel avis d'imposition réparant les erreurs d'expédition que contenait celui adressé précédemment ;
- au cours de laquelle le contribuable a eu connaissance certaine de cotisations d'impôts directs établies à tort ou faisant double emploi.

2. Forme des réclamations

240

Les demandes de dégrèvement doivent être présentées dans les formes prévues pour les réclamations ordinaires. Elles sont adressées au service des impôts dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

3. Pièces justificatives obligatoires

250

a. En France continentale

Conformément au second alinéa du III de l'[article 1389 du CGI](#), les propriétaires doivent impérativement accompagner leur réclamation, selon le cas :

- soit de l'autorisation de démolir prévue à l'[article L. 443-15-1 du CCH](#) si l'immeuble doit faire l'objet d'une destruction. Cette autorisation constitue elle-même un préalable obligatoire à la démolition d'un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme HLM et construit avec l'aide de l'État (cf. [II-B-1 § 150](#)),

Remarque : Cette disposition est également applicable aux sociétés d'économie mixte en vertu de l'[article L. 443-15-2-2ème aliéna du code précité](#) ;

- soit de la décision de subvention des travaux, prévue à l'[article R. 323-5 du CCH](#) délivrée par le représentant de l'État dans le département.

260

b. Dans les départements d'outre-mer

Les conditions relatives au délai et à la forme de présentation des requêtes sont celles du droit commun ci-dessus rappelées.

S'agissant des documents devant être joints à la réclamation tendant au dégrèvement présentée par le propriétaire des logements vacants, il s'agit selon le cas :

- du permis de démolir délivré en application des dispositions de droit commun prévues aux [articles L. 421-3 et suivants du code de l'urbanisme](#) dans l'hypothèse de démolition de l'immeuble ;
- de la décision d'octroi de subvention délivrée par le représentant de l'Etat dans le département conformément à l'[article R. 323-17 du CCH](#) en cas de travaux.

B. Portée du dégrèvement

270

Le dégrèvement pour logements vacants situés dans un immeuble destiné à être démolit ou à faire l'objet de travaux définis au 1° de l'[article R. 323-3 du CCH](#) et financés par la subvention « Palulos » porte sur la taxe foncière sur les propriétés bâties et s'étend aux taxes annexes assises sur les mêmes bases (selon le cas, taxes spéciales d'équipement, taxe d'enlèvement des ordures ménagères). Il en va de même pour les travaux réalisés dans les départements d'outre-mer.

C. Calcul du dégrèvement

280

Pour l'octroi du dégrèvement, les deux conditions relatives d'une part au logement et d'autre part à l'immeuble sont cumulatives et doivent être remplies pour la période au titre de laquelle il est demandé.

Dans ces conditions, le point de départ du dégrèvement est fixé au premier jour du mois suivant celui au cours duquel ces deux conditions sont réunies, dès lors que la vacance du logement dure au moins trois mois.

290

Le point d'arrivée est constitué, selon le cas :

- par le dernier jour du mois au cours duquel la vacance a pris fin (logement à nouveau occupé) ;
- par le 31 décembre de l'année au cours de laquelle la démolition de l'immeuble a eu lieu. Dans cette hypothèse, le dégrèvement ne peut être accordé pour la période postérieure à la démolition ; le changement de consistance de la propriété devra, s'il y a lieu, être pris en compte, au titre de l'année suivante ;
- par le dernier jour du mois au cours duquel a été prise la décision de ne pas démolir l'immeuble ou de ne pas procéder aux travaux ouvrant droit au dégrèvement.

Le dégrèvement est calculé par douzièmes entiers.

300

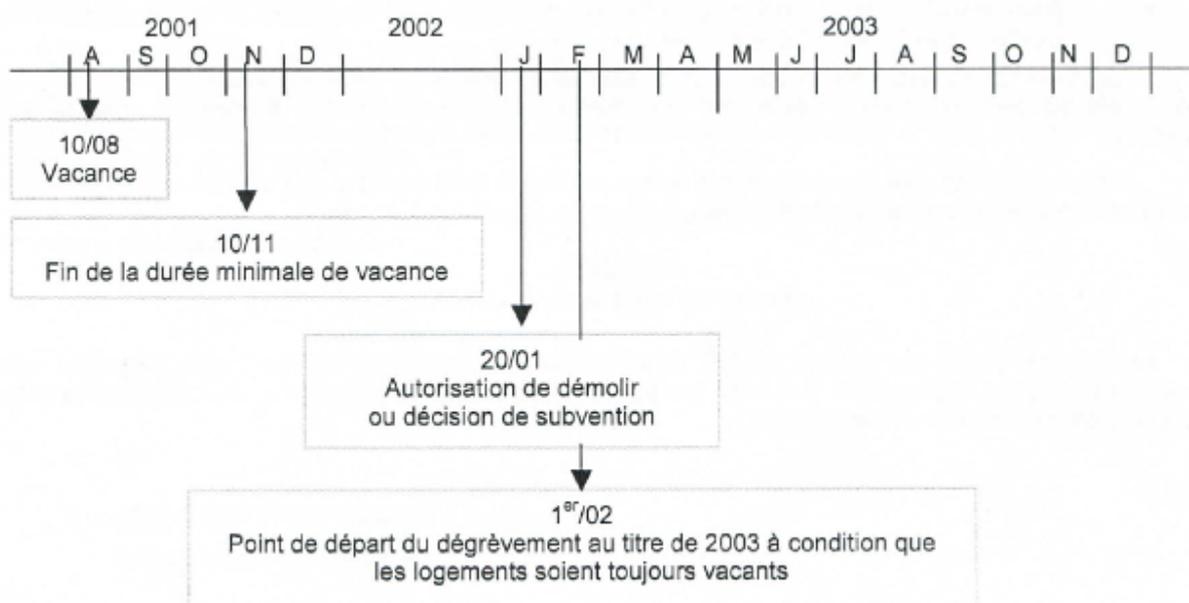
Exemples :

1^{ère} hypothèse :

Les logements sont vacants depuis 1996 et le propriétaire a bénéficié d'une autorisation de démolir ou d'une décision de subvention dite « Palulos » antérieure au 1er janvier 2001. Dès lors que ces deux conditions demeuraient remplies tout au long de l'année 2001, le contribuable a été en mesure de prétendre, au titre de ladite année, sur réclamation présentée avant le 31 décembre 2002, au dégrèvement total de la taxe foncière sur les propriétés bâties. En revanche, le dégrèvement aurait été partiel si la vacance avait pris fin au cours de l'année 2001.

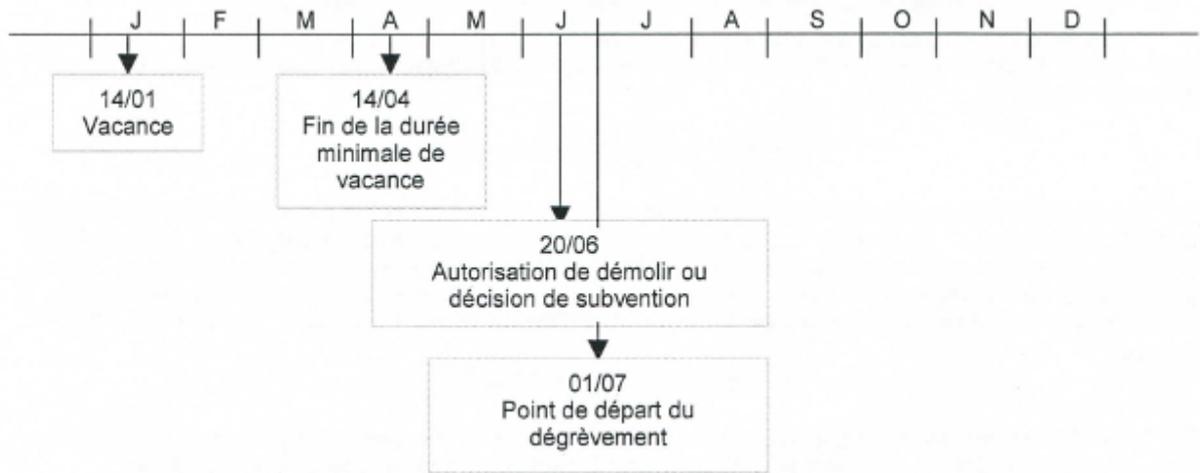
2^{ème} hypothèse :

Les logements sont vacants depuis le 14 janvier 2001 et l'autorisation de démolir ou la décision de subvention est intervenue en juin 2001 : le dégrèvement pour l'année 2001 a été au plus égal au six douzièmes de l'impôt dû pour la même année dès lors que le calcul du dégrèvement n'est pris en compte qu'à partir du mois suivant celui au cours duquel les deux conditions sont remplies, soit à partir du 1er juillet.

3^{ème} hypothèse :

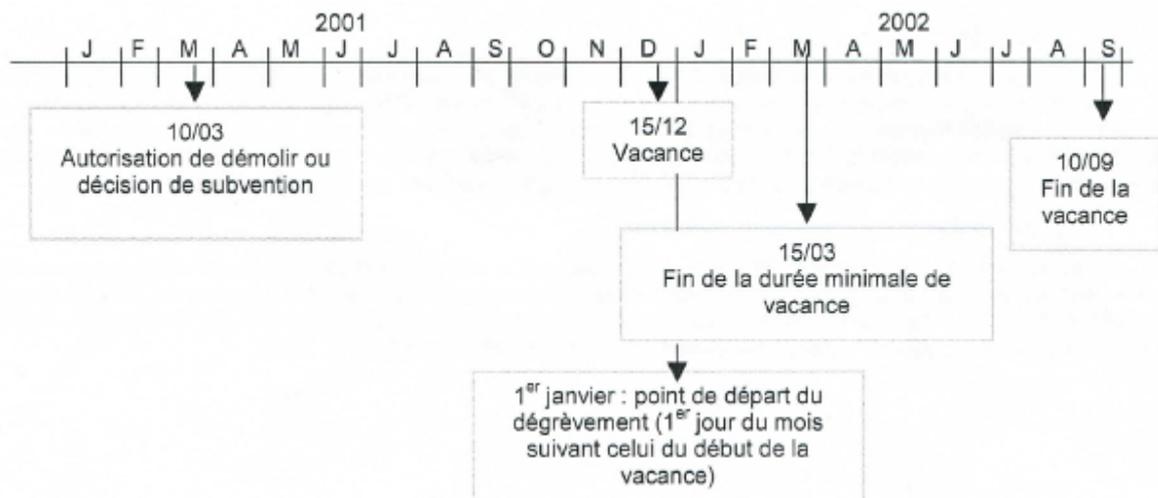
L'autorisation de démolir ou la décision de subvention a été accordée en mars 2001 et les logements sont déclarés vacants depuis le 15 décembre 2001. La vacance a pris fin en septembre 2002. Aucun dégrèvement n'a pu être accordé pour 2001. En effet, même si les deux conditions étaient réunies au titre de la période (autorisation et vacance du logement dont la durée effective totale est égale ou supérieure à 3 mois), quelles que soient les années au cours desquelles cette vacance est constatée, le point de départ du dégrèvement n'était fixé qu'au 1er janvier 2002 constituant le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel les deux conditions ont été réunies.

Au titre de 2002, le dégrèvement a été accordé sur la période janvier à septembre 2002.



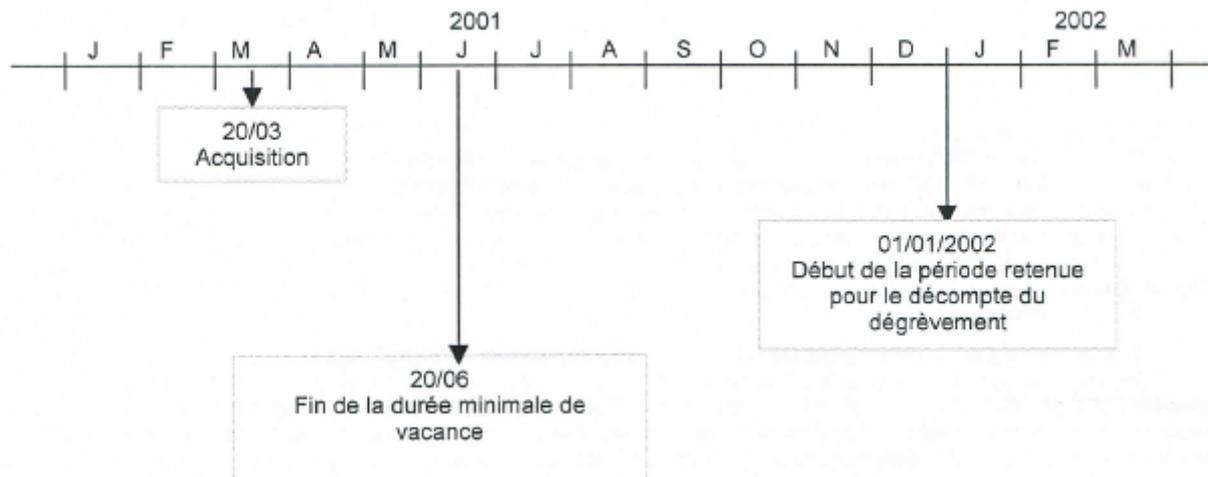
4^{ème} hypothèse :

L'autorisation de démolir ou la décision de subvention est intervenue en mars 2001 et la vacance le 15 octobre de la même année. Le point de départ du dégrèvement était fixé au 1er novembre 2001. Le contribuable a été en mesure, sur sa demande (déposée avant le 31/12/2002), d'obtenir au titre de 2001 un dégrèvement pour vacance au plus égal au deux douzièmes (novembre et décembre) de l'impôt dû pour la même année à condition toutefois que la durée de la vacance ait été respectée (3 mois consécutifs, soit jusqu'au 15 janvier 2002).



5^{ème} hypothèse :

Les logements sont vacants depuis le 10 août 2001 mais le propriétaire n'a obtenu l'autorisation de démolir ou la décision de subvention que le 20 janvier 2003. Aucun dégrèvement n'a pu être accordé au titre des années 2001 et 2002. Ce n'est qu'au titre de l'année 2003, sous réserve que les logements étaient toujours vacants qu'un dégrèvement aurait pu être accordé. Il aurait dû être sollicité avant le 31 décembre 2004 et il aurait été au plus égal au onze douzièmes de l'imposition due en 2003 (de février à décembre).



310

Dans le cas de vente en cours d'année des logements vacants, le début de la vacance doit, pour le calcul du dégrèvement accordé à l'acquéreur (si celui-ci remplit toutes les conditions visées par la loi), être apprécié par rapport à ce dernier.

Dès lors, en ce qui le concerne, le point de départ de la vacance est fixé au premier jour du mois suivant l'acquisition du bien.

Cependant pour le calcul du dégrèvement le décompte est effectué à compter du 1er janvier de l'année suivant la transaction si toutes les conditions sont encore remplies à cette date.

Exemple : Le 20 mars 2001, la société H acquiert plusieurs logements déjà vacants. Elle a bénéficié du transfert de l'autorisation de démolir ou de la décision de subvention antérieurement délivrée au vendeur.

Au titre de 2001, aucun dégrèvement n'a pu être accordé à l'acquéreur : il n'était pas le redevable légal de la taxe au titre de cette année.

En revanche, le dégrèvement aurait été prononcé au titre de 2002 si les conditions étaient toujours remplies. A noter que le délai minimal de vacance (3 mois consécutifs) ne peut commencer à courir pour la société qu'à compter de la date d'acquisition, soit le 20 mars 2001.

Bien entendu, en l'absence de transfert du permis de démolir ou de la décision de subvention au bénéficiaire de l'acquéreur, le dégrèvement ne peut être accordé.

L'acquéreur devra avant tout obtenir cette autorisation et pourra alors présenter une demande de dégrèvement qui sera satisfaite si les autres conditions sont toujours remplies (notamment vacance des logements).

S'agissant du vendeur, il est admis que toutes conditions étant remplies, par ailleurs, ils bénéficient du dégrèvement total de la taxe l'année de la vente.