

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-30-30-03/06/2014

Date de publication : 03/06/2014

Date de fin de publication : 02/03/2016

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Abattements spéciaux - Logements sociaux situés en zone urbaine sensible

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 3 : Logements à usage locatif appartenant à des organismes HLM ou à des SEM et situés en zones urbaines sensibles (ZUS)

Sommaire :

I. Champ d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

A. Immeubles éligibles à l'abattement

B. Qualité du propriétaire

1. Organismes d'habitation à loyer modéré

2. Sociétés d'économie mixte

C. Affectation des logements

D. Lieu de situation des logements

E. Logements ayant fait l'objet d'une convention d'utilité sociale

II. Modalités d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

A. Portée

1. Impositions visées

2. Biens concernés

B. Durée

C. Articulation de l'abattement avec les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties

1. Prolongation de l'exonération départementale prévue aux articles 1384, 1384 A et 1385 II bis du CGI pour la part revenant aux départements (CGI, art. 1586 A)

2. Exonération des constructions nouvelles (CGI, art. 1383)

3. Exonération sur délibération des collectivités territoriales des logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation (CGI, art. 1384 B, art. 1586 B et art. 1599 ter E)

D. Remise en cause de l'abattement

III. Obligations déclaratives

1

Les logements destinés à la location appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, attribués sous conditions de ressources, bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties de longue durée conformément aux dispositions de l'[article 1384 du code général des impôts \(CGI\)](#), de l'[article 1384 A du CGI](#) ou du II bis de l'[article 1385 du CGI](#).

Conformément aux dispositions de l'[article 1586 A du CGI](#), les conseils généraux peuvent prolonger cette exonération pour la part qui leur revient et pendant la durée qu'ils déterminent.

10

A l'issue de la période d'exonération prévue à l'[article 1384 du CGI](#), à l'[article 1384 A du CGI](#) ou au II bis de l'[article 1385 du CGI](#), en application de l'[article 1388 bis du CGI](#), la base d'imposition de ces logements à la taxe foncière sur les propriétés bâties fait l'objet d'un abattement de 30 % à condition qu'ils soient situés dans une zone urbaine sensible (ZUS) et que leur propriétaire ait conclu avec l'État, avant le 1^{er} juillet 2011, une convention d'utilité sociale définie à l'[article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Cet abattement est également applicable, sous les mêmes conditions, à certains logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

I. Champ d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

A. Immeubles éligibles à l'abattement

20

Il s'agit des logements à usage d'habitation principale qui ont bénéficié de l'exonération prévue à l'[article 1384 du CGI](#) ou de celle prévue à l'[article 1384 A du CGI](#) ou de ceux achevés avant le 1^{er} janvier 1973 qui ont bénéficié de l'exonération prévue au II bis de l'[article 1385 du CGI](#).

L'abattement est également applicable aux logements-foyers mentionnés au 5° de l'[article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation](#) sous réserve qu'ils aient effectivement bénéficié d'une exonération de longue durée prévue à l'[article 1384 du CGI](#), à l'[article 1384 A du CGI](#) ou au II bis de l'[article 1385 du CGI](#).

L'abattement de 30 % ne s'applique pas si l'exonération a été remise en cause avant son terme.

30

Sont également concernés, indépendamment de toute condition d'exonération préalable, certains logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement : les logements à usage locatif acquis

avant le 1^{er} janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'État en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Remarque : Pour ceux de ces logements qui bénéficieraient d'une exonération partielle de taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1384 B du CGI, de l'article 1586 B du CGI et de l'article 1599 ter E du CGI dans leur rédaction applicable avant la publication de la loi n° 98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, l'abattement de 30 % s'applique sur la base nette taxable après exonération.

B. Qualité du propriétaire

40

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

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

1. Organismes d'habitation à loyer modéré

50

Ces organismes sont mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit :

- des offices publics de l'habitat
- des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (S.A.H.L.M) ;
- des sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- des fondations d'habitations à loyer modéré.

2. Sociétés d'économie mixte

60

Il s'agit :

- des sociétés d'économie mixte constituées entre l'État et les personnes privées, sans participation des collectivités territoriales ;
- des sociétés d'économie mixte locales réglementées par les articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales ;
- des sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946.

C. Affectation des logements

70

Les logements doivent être à usage locatif et destinés à l'habitation principale. Cette condition doit être remplie au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Les logements qui ont été acquis ou construits en vue de leur location mais qui n'ont plus cette affectation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ou qui ne sont plus affectés à la résidence principale ne sont pas éligibles au bénéfice de l'abattement.

D. Lieu de situation des logements

80

Seuls les logements situés en zone urbaine sensible (ZUS) bénéficient de ce dispositif.

Les ZUS sont définies par le [décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996 fixant la liste des zones urbaines sensibles](#) et le [décret n° 2000-796 du 24 août 2000 pris en application du 3 de l'article 42 de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995](#).

E. Logements ayant fait l'objet d'une convention d'utilité sociale

90

La convention d'utilité sociale (CUS) conditionnant le bénéfice de l'abattement est définie à l'[article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation](#). Elle est passée entre le propriétaire et l'État et comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ;
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;
- les modalités de la concertation locative avec les locataires ;
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

Les modalités d'application des CUS sont fixées par le [décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes HLM](#).

II. Modalités d'application de l'abattement prévu à l'article 1388 bis du CGI

A. Portée

1. Impositions visées

100

L'abattement s'applique à la base de calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties, c'est-à-dire au revenu cadastral défini à l'[article 1388 du CGI](#) actualisé et revalorisé. Il ne s'applique que pour le calcul de cette taxe et des taxes additionnelles à cette taxe perçues au profit des établissements publics.

110

En revanche, l'abattement de 30 % prévu à l'[article 1388 bis du CGI](#) n'est pas pris en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères prévue à l'[article 1522 du CGI](#) (BOI-IF-AUT-90-10 au II-A § 320).

2. Biens concernés

120

Lorsqu'un logement est éligible à l'abattement, ce dernier s'applique également à ses dépendances immédiates (caves et garages).

B. Durée

130

Cet abattement est applicable jusqu'aux impositions établies au titre de l'année 2014 sous réserve que la CUS ait été conclue avant le 1^{er} juillet 2011.

C. Articulation de l'abattement avec les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties

1. Prolongation de l'exonération départementale prévue aux articles 1384, 1384 A et 1385 II bis du CGI pour la part revenant aux départements (CGI, art. 1586 A)

140

Pour les logements qui bénéficient d'une exonération de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application des dispositions combinées de l'[article 1586 A du CGI](#) et de l'[article 1384 du CGI](#) ou de l'[article 1384 A du CGI](#) ou des dispositions du II bis de l'[article 1385 du CGI](#), l'abattement de 30 % s'applique uniquement à la base imposée au profit de la commune et, le cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont elle est membre.

2. Exonération des constructions nouvelles (CGI, art. 1383)

150

Pour les logements qui bénéficient, au titre d'une addition de construction, de l'exonération prévue à l'[article 1383 du CGI](#), l'abattement s'applique au revenu cadastral de l'ancienne construction.

3. Exonération sur délibération des collectivités territoriales des logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation (CGI, art. 1384 B, art. 1586 B et art. 1599 ter E)

160

Pour les logements qui bénéficient d'une exonération partielle en application de l'[article 1384 B du CGI](#) ou de l'[article 1586 B du CGI](#), l'abattement de 30 % s'applique sur la base nette taxable après exonération.

170

L'abattement ne s'applique pas pendant la période d'exonération totale.

D. Remise en cause de l'abattement

180

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 la résidence principale ;
- cesse d'appartenir à un organisme HLM ou une SEM ;
- lorsque la CUS est remise en cause dans les conditions prévues par ladite convention.

III. Obligations déclaratives

190

En application du III de l'[article 1388 bis du CGI](#), pour pouvoir bénéficier de l'abattement, les organismes concernés doivent avoir adressé, au service des finances publiques du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature de la CUS :

- une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens ou, le cas échéant, toute modification affectant les locaux bénéficiant de l'abattement ou la CUS signée (cf. déclaration n° 6668 D, CERFA n° 11737, accessible sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires") ;

- une copie de la CUS passée avec le représentant de l'État dans le département, portant notamment sur l'ensemble des immeubles situés dans les ZUS concernées ;
- les documents justifiant du mode de financement de la construction ou de l'acquisition.

200

Lorsque cette déclaration accompagnée des pièces justificatives a été souscrite hors délai, l'abattement ne s'applique qu'à compter de l'année suivant celle du dépôt de la déclaration et pour les années restant à courir.