

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-90-50-20150701

Date de publication : 01/07/2015

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 - Portée de l'exonération, remise en cause, obligations et sanctions

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 temporaire 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 5 : Portée de l'exonération, remise en cause, obligations et sanctions

Sommaire :

I. Portée de l'exonération

A. Impositions concernées

B. Durée de l'exonération

1. Principes

2. Allongement de la durée d'exonération

a. Allongement prévu au I ter de l'article 1384 A du CGI

b. Allongement prévu au I bis de l'article 1384 A du CGI

c. Allongement prévu au I quater de l'article 1384 A du CGI

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

A. Champ d'application : immeubles concernés

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

2. Condition tenant à la qualité du propriétaire

a. Organismes d'habitations à loyer modéré

b. Sociétés d'économie mixte

3. Condition tenant à l'affectation des logements

B. Portée de l'exonération

1. Impositions concernées

2. Durée

C. Déchéance

1. Lorsque les conditions posées par l'article 1586 A du CGI ne sont plus remplies

2. Lorsque les conditions posées à l'article 1384 A du CGI pour l'octroi de l'exonération initiale ne sont plus respectées

3. Date d'effet de la suppression

D. Obligations déclaratives

III. Remise en cause de l'exonération

IV. Obligations des contribuables et sanctions

A. Obligations déclaratives

B. Sanctions

I. Portée de l'exonération

A. Impositions concernées

1

L'exonération prévue au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du code général des impôts \(CGI\)](#) 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 ([BOI-IF-TFB-10-90-10](#), [BOI-IF-TFB-10-90-20](#) et [BOI-IF-TFB-10-90-30](#)).

10

En revanche, en application des dispositions de l'[article 1521 du CGI](#), l'exonération ne s'applique pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

B. Durée de l'exonération

1. Principes

20

Les constructions neuves à usage locatif qui répondent aux conditions du deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#) 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 (CGI, art. 1384 A, I-al.1).

2. Allongement de la durée d'exonération

a. Allongement prévu au I ter de l'article 1384 A du CGI

30

Pour les constructions de logements visées au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#), la durée de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties a été portée de 15 à 25 ans lorsque les constructions bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2018 (CGI, art. 1384 A, I ter - al.1).

Sont ainsi concernées par cette disposition, les constructions de logements neufs à usage locatif pour lesquelles la décision d'octroi de la subvention ou du prêt aidé a été prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2018. Cette extension est applicable en métropole et dans les départements d'outre-mer (DOM).

40

Il en résulte que la durée d'exonération est :

- de 15 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt est intervenue avant le 1er juillet 2004 ;
- de 25 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2018. Il en est de même lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient le 1er juillet 2004 ou le 31 décembre 2018 ;
- de 15 ans lorsque la décision de subvention ou de prêt interviendra à compter du 1er janvier 2019.

b. Allongement prévu au I bis de l'article 1384 A du CGI

50

Pour les constructions de logements visées au deuxième alinéa du I de l'[article 1384 A du CGI](#), la durée de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties est portée de 15 à 20 ans pour les constructions de logements pour lesquelles l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1er janvier 2002 et qui satisfont à certains critères de qualité environnementale (CGI, art. 1384 A, I bis).

Pour plus de précisions sur l'application de cette exonération, il convient de se reporter aux développements du [BOI-IF-TFB-10-180](#) consacré aux « exonérations des logements à vocation de développement durable ».

60

La durée d'exonération mentionnée au I bis de l'[article 1384 A du CGI](#) est portée de 20 à 30 ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2018 dont l'ouverture du chantier est intervenue à compter du 16 juillet 2006 et qui satisfont à certains critères de qualité environnementale (CGI, art. 1384 A, I ter - al.2).

(70)

80

Le tableau suivant présente selon la date d'ouverture du chantier et la date de décision de subvention ou de prêt, la durée d'exonération applicable :

Date d'ouverture de chantier	Date de décision de subvention ou de prêt	Durée de l'exonération (CGI, art. 1384 A)	
		I et premier alinéa du I ter de l'article 1384 A du CGI	I bis et I ter de l'article 1384 A du CGI
Du 01/01/2002 au 15/07/2006 (jour précédent celui de la publication de la loi n° 2006-872 du 13/07/2006)	Jusqu'au 30/06/2004	15 ans	20 ans (CGI, art. 1384 A, I bis)
	Du 01/07/2004 au 31/12/2018	25 ans	25 ans (CGI, art. 1384 A, I ter-al.1)
A compter du 16/07/2006 (date de la publication de la loi n° 2006-872 du 13/07/2006)	Du 01/07/2004 au 31/12/2018	25 ans	30 ans (CGI, art. 1384 A, I ter-al.2)
	À compter du 01/01/2019	15 ans	20 ans (CGI, art. 1384, I bis)

c. Allongement prévu au I quater de l'article 1384 A du CGI

90

La durée d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties des constructions appartenant à l'association « Foncière Logement » est portée de quinze à vingt-cinq ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention prise entre le 1er mars 2007 et le 31 décembre 2018 (CGI, art. 1384 A, I quater).

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

A. Champ d'application : immeubles concernés

100

Pour les logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, 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 1er 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 1384 A du CGI (CGI, art. 1586 A).

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

110

Les logements doivent, l'année précédant celle de la première application du régime prévu à l'article 1586 A du CGI, bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1384 A du CGI.

120

S'agissant d'une prolongation de l'exonération antérieure, les logements doivent également remplir, au cours de chacune des années au titre desquelles l'article 1586 A du CGI est appliqué, les conditions d'exonération requises pour le maintien du régime d'exonération de l'article 1384 A du CGI.

Tous les logements bénéficiant de cette exonération ne bénéficient donc pas des dispositions de l'article 1586 A du CGI ; il en est ainsi, par exemple, des immeubles visés à l'article 1384 A du CGI acquis en accession à la propriété.

2. Condition tenant à la qualité du propriétaire

130

Les logements doivent appartenir à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à des sociétés d'économie mixte.

Cette condition doit être remplie au 1er janvier de la première année d'application de l'exonération prévue à l'article 1586 A du CGI et au 1er janvier de chacune des années de la période d'exonération.

a. Organismes d'habitations à loyer modéré

140

Ce sont ceux énumérés à l'[article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) :

- offices publics de l'habitat ;

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 publics d'aménagement et de construction (OPAC) une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat ». Les immeubles affectés à l'habitation qui appartiendront aux offices publics de l'habitat seront éligibles au bénéfice de l'exonération ;

- sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (S.A.H.L.M.) ;

- sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ;

Remarque : Conformément à l'[article 2 de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété](#), les sociétés anonymes de crédit immobilier doivent, avant le 1er janvier 2008, se transformer en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ([CCH, art. L. 215-1 à CCH, art. L. 215-10](#)). Ces dernières n'entrent pas dans le champ d'application des différents dispositifs fiscaux applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré. L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1586 A du CGI ne leur est donc pas applicable.

- fondations d'habitations à loyer modéré.

b. Sociétés d'économie mixte

150

Il s'agit :

- soit des sociétés d'économie mixte constituées entre l'État et les personnes privées, sans participation des collectivités territoriales ;

- soit des sociétés d'économie mixte locales prévues de l'[article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales](#) à l'[article L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales](#). Ces sociétés sont celles qui associent les communes, les départements, les régions ainsi que leurs groupements avec une ou plusieurs personnes privées et éventuellement d'autres personnes publiques, y compris l'Etat qui dans ce cas ne peut pas être majoritaire.

3. Condition tenant à l'affectation des logements

160

Les logements doivent être à usage locatif.

Comme la précédente, cette condition doit être remplie au 1er janvier de la première année d'application de l'exonération prévue à l'[article 1586 A du CGI](#), ainsi qu'au 1er janvier de chacune des années de la période d'exonération.

170

Sont donc exclus :

- les logements construits en vue de la location mais n'ayant plus cette affectation au 1er janvier de l'une des années visées ci-dessus ;

- les logements faisant l'objet de contrats de location-attribution ou de location-vente visés à l'[article 1378 quinquies du CGI](#) (il ne s'agit pas de logements locatifs).

Remarque : l'[article 1378 quinquies du CGI](#) a été abrogé à compter du 1er janvier 2011 par l'[article 70 de la loi de finances rectificative pour 2010 \(n° 2010-1658 du 29 décembre 2010\)](#).

B. Portée de l'exonération

1. Impositions concernées

180

L'exonération porte uniquement sur la part 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, mais ne peut être que totale à concurrence de cette part.

2. Durée

190

La durée de l'exonération est laissée à l'initiative des conseils généraux, mais elle doit être fixée pour un nombre entier d'années.

Cette durée fixée par la délibération doit être identique pour tous les immeubles d'une même catégorie.

Les délibérations des conseils généraux doivent être prises dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), c'est-à-dire avant le 1er octobre pour être applicable à compter de l'année suivante

Ces délibérations s'appliquent aux logements qui bénéficient, en application de l'[article 1384 A du CGI](#), d'une exonération venant à expiration le 31 décembre de l'année de la délibération ou des années suivantes.

Les délibérations demeurent valables tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou rapportées dans les mêmes conditions.

C. Déchéance

200

L'exonération est supprimée dans deux cas :

1. Lorsque les conditions posées par l'article 1586 A du CGI ne sont plus remplies

210

Il en sera ainsi notamment :

- lorsque l'immeuble est affecté à un usage autre que locatif ;
- ou n'appartient plus à un organisme d'H.L.M. ou à une société d'économie mixte.

2. Lorsque les conditions posées à l'article 1384 A du CGI pour l'octroi de l'exonération initiale ne sont plus respectées

220

L'exonération de l'article 1586 A du CGI est en effet la prolongation de l'exonération prévue à cet article.

Sur les cas de remise en cause de l'exonération prévue au I de l'article 1384 A du CGI (cf. III § 260 et suivants).

3. Date d'effet de la suppression

230

L'exonération est supprimée à compter du 1er janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les conditions ne sont plus remplies.

D. Obligations déclaratives

240

L'octroi de l'exonération prévue à l'article 1586 A du CGI est subordonné au dépôt d'une déclaration n° 6666 D (Cerfa n° 11345), disponible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires") dans les conditions fixées par l'article 328 E de l'annexe III au CGI, par l'article 328 F de l'annexe III au CGI et par l'article 328 G de l'annexe III au CGI.

Cette déclaration doit être souscrite auprès du service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de la première année à compter de laquelle le redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties peut bénéficier des dispositions de l'article 1586 A du CGI (CGI, ann. III, art. 328 F).

250

Exemple : Sur délibération en date du 30 juin N, le conseil général a décidé de prolonger, pendant 10 ans, l'exonération prévue à l'article 1384 A du CGI.

Un immeuble achevé le 15 juin N-16 a été exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans à compter du 1er janvier N-15.

La dernière année d'exonération de droit commun est donc l'année N.

Si l'immeuble remplit toutes les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1586 A du CGI, son propriétaire a jusqu'au 1er janvier N+1 pour déposer la déclaration 6666 D s'il veut bénéficier pendant 10 ans, à compter du 1er janvier N+1 de l'exonération de la part départementale de taxe foncière sur les propriétés bâties.

III. Remise en cause de l'exonération

260

L'exonération n'est pas appliquée ou est supprimée lorsque notamment :

- la construction n'a pas été financée à plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du CCH ;

- les prêts prévus à l'article R. 331-1 du CCH sont remis en cause ;
- la convention conclue conformément à l'article L. 351-2 du CCH est résiliée ;
- la construction est affectée à un usage autre que l'habitation principale (résidence secondaire, par exemple) ;
- la construction est affectée à un usage autre que l'habitation locative. Dans le cas où le changement d'affectation est partiel, la remise en cause de l'exonération est limitée à la partie de la construction affectée à un autre usage.

270

Dans tous les cas, la suppression de l'exonération intervient à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle les événements qui la motivent sont survenus. Cette suppression a un caractère définitif.

280

Par ailleurs, en cas de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux des logements visés au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI, les conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire (CCH, art. L. 353-4). Dans ce cas, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties relative à ces logements est maintenue sauf, notamment, si la convention est résiliée ou si la construction n'est plus affectée à un usage locatif ou à un usage d'habitation principale.

290

Outre les cas listés au III § 260, 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 (BOI-IF-TFB-10-90-20-20 au I-C § 130 et suivants) ;
- l'agrément est retiré à l'organisme.

IV. Obligations des contribuables et sanctions

A. Obligations déclaratives

300

Conformément aux dispositions de l'article 1406 du CGI, l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties des constructions de logements neufs financées à plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du CCH est subordonnée au dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux dans les 90 jours de leur réalisation définitive.

310

La déclaration doit être accompagnée d'une copie de la décision favorable d'agrément, du contrat de prêt obtenu, ainsi que des éléments nécessaires à l'appréciation de la condition de financement.

B. Sanctions

320

Le II de l'article 1406 du CGI prévoit qu'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.